

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
Seconda Sezione Civile

CAUSA R.G. N. 1994/2025
(Giudice - Dott.ssa Simona GAMBACORTA)

[REDACTED]
(Parte Attrice)

CONTRO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Aggiornamento del 21/10/2025

IL CTU
GEOM. GIOVANNI SUPPO



All'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Simona GAMBACORTA

Consulenza Tecnica d'Ufficio
(Contenzioso Civile R.G. n° 1994/2025)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Causa Civile promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®



contro



L'incarico si è articolato con il seguente sviluppo:

Giuramento CTU in modalità telematica : 18/04/2025;
 Inizio operazioni peritali : 13/05/2025;
 Svolgimento delle operazioni peritali: 13/05/2025, 19/06/2025;
 Data di deposito relazione peritale CTU : 12/10/2025;
 Deposito integrazione peritale CTU : 21/10/2025.

Indice della relazione –

1) Premesse:

- 1.1. Ordinanza di nomina e conferimento incarico;**
- 1.2. Nomina dei Consulenti Tecnici di Parte;**

2) Quesito;

3) Svolgimento delle operazioni peritali;

4) Risposta al quesito;

5) Memorie di Parte;

6) Conclusioni.

Capitolo 1 – Premesse.

1.1. Ordinanza di nomina e conferimento incarico.

In data 11 marzo 2024 l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Simona GAMBACORTA ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. Giovanni SUPPO, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Torino e provincia al n° 6268, disponendo il giuramento telematico da effettuarsi entro il 28 aprile 2025 e concedendo giorni 60 dalla data di inizio operazioni peritali per la trasmissione alle parti della bozza di relazione.

Il sottoscritto CTU ha provveduto a depositare telematicamente l'accettazione del mandato ricevuto, rendendo il giuramento ai sensi dell'art. 193 c.p.c. in data 18 aprile 2025, fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 7 maggio 2025 alle ore 15,00 presso il proprio studio.

1.2. Nomina dei Consulenti Tecnici di Parte.

In data 17 aprile 2025 Parte Convenuta non eseguita ha nominato quale Consulente Tecnico di Parte il Geom. [REDACTED]

In data 22 aprile 2025 Parte Attrice ha nominato quale Consulente Tecnico di Parte il Perit. [REDACTED]



Capitolo 2 – Quesito.

"L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti, con espressa autorizzazione ad acquisire in copia, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo, con particolare riferimento ai titoli di acquisto, alle denunce di successione, ai regolamenti condominiali, ai contratti di locazione o di affitto, ai certificati di residenza e ai certificati di destinazione urbanistica:

- 1) identifichi gli immobili per cui è causa, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini;*
- 2) indichi i proprietari degli immobili, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore alla data della domanda di divisione e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3) indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 4) accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito;*
- 5) descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici;*
- 6) verifichi la regolarità catastale, edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e della certificazione energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate;*
- 7) determini il valore di mercato degli immobili;*
- 8) verifichi se gli immobili siano comodamente divisibili e, in caso negativo, predisponga un progetto di vendita; in caso di esito positivo, predisponga il progetto di divisione, con la formazione di lotti, l'indicazione dei comproprietari (identificati con nome, cognome, data di nascita e codice fiscale) determinando anche gli eventuali conguagli in denaro."*

Capitolo 3 – Svolgimento delle operazioni peritali.

Inizio delle operazioni peritali del 13/05/2025 (Vedasi Allegato A_1).

L'inizio delle operazioni peritali, inizialmente previsto per il giorno 7 maggio 2025 presso lo studio del CTU, è stato rinviato al 13 maggio 2025 a causa dell'impossibilità a partecipare per impegni professionali già assunti da parte del Consulente di Parte Attrice; l'incontro si è peraltro svolto mediante collegamento da remoto attraverso piattaforma telematica "Google Meet".

Nella presente sessione peritale il sottoscritto ha letto ai consulenti di parte il contenuto del quesito formulato dal G.I., fornendo indicazioni in merito

ai termini fissati per lo svolgimento delle operazioni peritali.

Dovendosi procedere ad effettuare ricerche e verifiche per accertare le provenienze degli immobili oggetto di divisione, i loro identificativi catastali, la loro destinazione urbanistica, la sussistenza di contratti di locazione, il sottoscritto CTU si è riservato di comunicare il prosieguo delle operazioni peritali al termine dei dovuti accertamenti.

Sopralluogo del 19/06/2025 (Vedasi Allegato A_2)

In tale data lo scrivente CTU, previo accordo con i rispettivi consulenti di parte, ha proceduto ad effettuare un sopralluogo presso il Comune di San Gillio, accedendo, ove possibile alle aree oggetto di causa.

Stante la difficoltà di accesso stradale e l'impossibilità ad individuare precisamente in loco i terreni in oggetto, il collegio peritale ha convenuto e concordato di procedere all'individuazione di tali appezzamenti basandosi sulle riprese aeree ricavate da Google Earth e Google Maps, con sovrapposizione della mappa catastale.

Capitolo 4 – Risposta al quesito

"L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti, con espressa autorizzazione ad acquisire in copia, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo, con particolare riferimento ai titoli di acquisto, alle denunce di successione, ai regolamenti condominiali, ai contratti di locazione o di affitto, ai certificati di residenza e ai certificati di destinazione urbanistica:

1) identifichi gli immobili per cui è causa, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini;

Capitolo 4.1 – Identificazione degli immobili

Dalle verifiche e dagli accertamenti ipocatastali effettuati dallo scrivente, si può affermare che gli immobili oggetto del presente giudizio sono i seguenti:

*** IMMOBILE 1 ***

In **SAN GILLIO (TO)** – appezzamento di terreno, parzialmente inserito in Zona residenziale di nuovo impianto con obbligo di P.E.C. "R.5.9" ed in parte ricadente in fascia di rispetto strada in progetto, catastalmente individuato quale seminativo arborato, avente superficie catastale complessiva pari ad are 09 e centiare 07, corrispondenti a mq. 907 ed a G.te piemontesi 0,24 circa.

Est - Foglio 6 p.IIa 101;
Sud - Foglio 6 p.IIe 544-546;
Ovest - Foglio 6 p.IIa 104.

*** IMMOBILE 4 ***

In **SAN GILLIO (TO)** – appezzamento di terreno, costituito da “area per servizi di interesse locale”, parzialmente già sedime stradale (Via Musinè), catastalmente individuato quale seminativo, avente superficie catastale complessiva pari ad are 10 e centiare 23, corrispondenti a mq. 1.023 ed a G.te piemontesi 0,27 circa.

Dati catastali :

Catasto Terreni – Comune di SAN GILLIO [Cod. H873]

Foglio 17 p.IIa 741 – seminativo – cl. 1 – sup. are 07 ca 86 -
R.D. € 5,89 – R.A. € 4,26;
Foglio 17 p.IIa 742 – seminativo – cl. 1 – sup. are 02 ca 37 -
R.D. € 1,77 – R.A. € 1,29;

Coerenze:

Nord - Via Musinè;
Est - Foglio 17 p.IIe 740 – 739;
Sud - Foglio 17 p.IIe 389 – 176;
Ovest - Foglio 17 p.IIe 743 – 744;

2) indichi i proprietari degli immobili, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore alla data della domanda di divisione e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

Capitolo 4.2.1) Proprietà alla data di trascrizione della Domanda di Divisione [27 febbraio 2025]

*** IMMOBILE 1 ***

SAN GILLIO (TO)
Foglio 4 p.IIa 36

Alla data di Trascrizione della Domanda di Divisione (27 febbraio 2025) la proprietà dell'IMMOBILE 1 era la seguente:



*** IMMOBILE 2 *
SAN GILLIO (TO)
Foglio 4 p.IIa 194**

Alla data di Trascrizione della Domanda di Divisione (27 febbraio 2025) la proprietà dell'IMMOBILE 2 era la seguente:



*** IMMOBILE 3 *
SAN GILLIO (TO)
Foglio 6 p.IIa 270**

Alla data di Trascrizione della Domanda di Divisione (27 febbraio 2025) la proprietà dell'IMMOBILE 3 era la seguente:



*** IMMOBILE 4 *
SAN GILLIO (TO)
Foglio 17 p.IIe 741-742**

Alla data di Trascrizione della Domanda di Divisione (27 febbraio 2025) la proprietà dell'IMMOBILE 3 era la seguente:



(*) – SI SEGNALE CHE PER LE QUOTE DI PROPRIETA' POSSEDUTE DAGLI EREDI DELLA SIGNORA [REDACTED] E [REDACTED] NON RISULTA OSSERVATA LA CONTINUITA' DELLE PROVENIENZE E DELLE TRASCRIZIONI IN QUANTO L'IMMOBILE IN OGGETTO NON RISULTA INSERITO NELLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE, E RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE, IN MORTE DELLA SIGNORA [REDACTED] [REDACTED] DECEDUTA IL 24/11/2015 (RISULTA CORRETTAMENTE RIPORTATO NELLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED], DECEDUTA IL 25/11/2023, EREDE DELLA SIGNORA [REDACTED] E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE).

Capitolo 4.2.2) Proprietà nel ventennio antecedente la Domanda di Divisione.

*** IMMOBILE 1 *
SAN GILLIO (TO)
Foglio 4 p.lla 36**

Proprietà sino al 04/11/1972

[REDACTED] proprietaria per intero;

Non è stato possibile reperire il titolo di provenienza.

Proprietà dal 04/11/1972 al 09/05/1982

[REDACTED]

Firmato Da: GIOVANNI SUPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 44a5b525cd7aac90f40fc8221b25cdf1

Titolo : Successione legittima in morte della signora [REDACTED]
[REDACTED] deceduta il 04/11/1972,
(Quota caduta in successione = 1/1)

Dichiarazione di Successione registrata a Rivoli (TO) in data 05/04/1973
al N. 68 Vol. 625, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio
Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di
TORINO 2 in data 10 aprile 1973 - Reg. Gen. 11722 - Reg. Part. 10555.

Precisazione: Non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità della
defunta [REDACTED] in favore dei signori [REDACTED]

[REDACTED], ma trattasi di decesso ante
ventennio.

Proprietà dal 09/05/1982 al 14/02/1997

Titolo : Successione legittima in morte del signor [REDACTED]
[REDACTED], deceduto il 09/05/1982,
(Quota caduta in successione = 1/5)

Dichiarazione di Successione registrata a Rivoli (TO) in data 08/11/1982
al N. 74 Vol. 757, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio
Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di
TORINO 2 in data 14 marzo 2006 - Reg. Gen. 12966 - Reg. Part. 8118.

Precisazione: Non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità del
defunto [REDACTED] in favore delle signore [REDACTED]

ma **trattasi di decesso ante ventennio.**

Proprietà dal 14/02/1997 al 24/02/1998



Titolo : Successione testamentaria in morte della signora [REDACTED] [REDACTED] deceduta il 14/02/1997.

(Quota caduta in successione \equiv 1/4)

Dichiarazione di Successione registrata a Rivoli (TO) in data 14/11/1997 al N. 7 Vol. 1043, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 28 luglio 2000 - Reg. Gen. 30085 - Reg. Part. 18906.

Precisazione : Non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità della defunta [REDACTED] in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED], ma **trattasi di decesso ante ventennio.**

Proprietà dal 24/02/1998 al 16/12/2000



Titolo : Successione legittima in morte della signora [REDACTED] [REDACTED] deceduta il



24/02/1998. (Quota caduta in successione = 1/4).

Dichiarazione di Successione registrata a Rivoli (TO) in data 19/06/1998 al N. 88 Vol. 1057, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 28 agosto 2007 - Reg. Gen. 48339 - Reg. Part. 29098.

Precisazione: Risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità della defunta [REDACTED] in favore del signor [REDACTED] [Trascritta in data 17/05/1999 - TORINO 2 - Reg. Gen. 17132 - Reg. Part. 11173, ma non comprende gli immobili oggetto della presente causa; **trattasi in ogni caso di decesso ante ventennio.**

Proprietà dal 16/12/2000 al 24/11/2015



Titolo : Successione legittima in morte della signora [REDACTED], deceduta il 16/12/2000. (Quota caduta in successione = 1/4).

Dichiarazione di Successione registrata a Rivoli (TO) in data 11/06/2001 al N. 12 Vol. 1128, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 01 dicembre 2003 - Reg. Gen. 54618 - Reg. Part. 36557.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', in data 27 luglio 2017, rogito Notaio Daniele CALCAGNILE, Repertorio n. 1992/1534, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 02 agosto 2017 - Reg. Gen. 33238 - Reg. Part. 22150.

A Favore

Contro

Proprietà dal 24/11/2015 al 27/07/2017

Titolo : Successione legittima in morte della signora [REDACTED], deceduta il 24/11/2015. (Quota caduta in successione = 1/3).

Dichiarazione di Successione registrata a Torino 1 in data 15/03/2016 al N. 1159 Vol. 9990, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 08 giugno 2016 - Reg. Gen. 21718 - Reg. Part. 14550.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', in data 12 luglio 2018, rogito Notaio Alberto MORANO, Repertorio n. 59533/30722, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 31 luglio 2018 - Reg. Gen. 33164 - Reg. Part. 23054.

A Favore

Contro

Proprietà dal 27/07/2017 al 06/04/2018



Titolo : Atto di Donazione a rogito Notaio Daniele CALCAGNILE, stipulato il 27 luglio 2017, Repertorio n. 1992/1534, trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 02 agosto 2017 - Reg. Gen. 33239 - Reg. Part. 22151.

A Favore

Contro

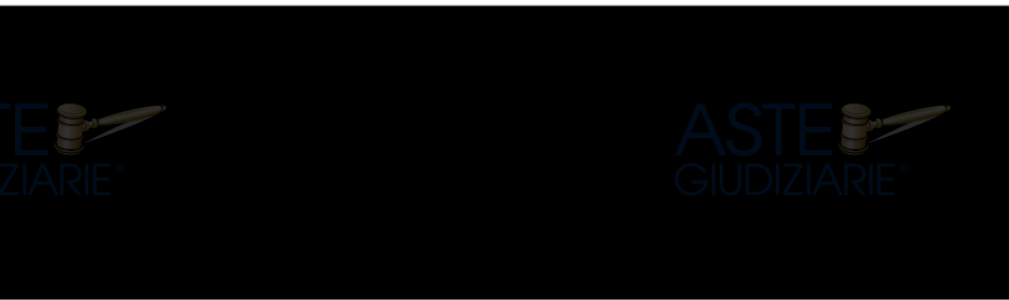
Proprietà dal 06/04/2018 al 07/08/2020

Titolo : Successione legittima in morte del signor [REDACTED]
[REDACTED], deceduto il 06/04/2018.
(Quota caduta in successione = 2/72)

Dichiarazione di Successione registrata a Rivoli (TO) in data 07/06/2018 al N. 1055 Vol. 9990, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 03 luglio 2018 - Reg. Gen. 27474 - Reg. Part. 19190.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', in data 12 luglio 2018, rogito Notaio Alberto MORANO, Repertorio n. 59533/30722, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 31 luglio 2018 - Reg. Gen. 33166 - Reg. Part. 23056.

A Favore



Contro



Proprietà dal 07/08/2020 al 25/11/2023



Titolo : Successione legittima in morte della signora [REDACTED]
[REDACTED], deceduta il 07/08/2020. (Quota caduta
in successione = 2/216)

Dichiarazione di Successione registrata a Torino (TO) in data 06/07/2021
al N. 315478 Vol. 88888, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio
Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di
TORINO 2 in data 27 luglio 2021 - Reg. Gen. 34921 - Reg. Part. 25492.

Precisazione : Dalla verifica della dichiarazione di successione emerge
che il figlio [REDACTED] ha rinunciato alla eredità e pertanto la quota
a lui spettante, pari al 50% di quanto posseduto in vita dalla madre
defunta [REDACTED], è stata pertanto devoluta per intero alla figlia,
signora [REDACTED].

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', in data 14 ottobre 2024, a
mezzo TRIBUNALE DI TORINO, Repertorio n. 651/2023, trascritta presso
l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio -
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 26 novembre 2024
- Reg. Gen. 48649 - Reg. Part. 36486.

A Favore
[REDACTED]
[REDACTED];

Contro

Proprietà dal 25/11/2023 al 27/02/2025 (attuale)



Titolo : Successione testamentaria in morte della signora [REDAZIONE] deceduta il 25/11/2023.

Testamento pubblicato da Notaio Stefano DE GIOVANNI in data 20 dicembre 2023 - Registrato a Torino il 16 gennaio 2024 al n. 001851 - Serie 1T - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 16 gennaio 2024 - Reg. Gen. 2137 - Reg. Part. 1672 (Quota caduta in successione = 36/216).

Dichiarazione di Successione registrata a Torino (TO) in data 26/07/2024 al N. 330891 Vol. 88888, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 06 agosto 2024 - Reg. Gen. 35198 - Reg. Part. 26617.

Precisazione : Alla data odierna non risulta trascritta l'accettazione tacita della Successione in morte della signora [REDAZIONE]



*** IMMOBILE 2 *
SAN GILLIO (TO)
Foglio 4 p.IIa 194**

Proprietà sino al 09/05/1982

----- proprietario per intero;
**Non è stato possibile reperire il titolo di provenienza in quanto
privo dei dati di paternità del signor**

Proprietà dal 09/05/1982 al 14/02/1997



Titolo : Successione legittima in morte del signor
deceduto il 09/05/1982,
(Quota caduta in successione = 1/1)

Dichiarazione di Successione registrata a Rivoli (TO) in data 08/11/1982
al N. 74 Vol. 757, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio
Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di
TORINO 2 in data 14 marzo 2006 - Reg. Gen. 12966 - Reg. Part. 8118.

Precisazione 1: Dalla verifica documentale emerge che nella
dichiarazione di Successione l'immobile in oggetto è stato erroneamente
trascritto con identificativo particella "134" anziché "194", ma riporta
correttamente la superficie di are 9 e centiare 34.

Precisazione 2: Non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità del
defunto in favore delle signore
ma **trattasi di decesso ante ventennio.**

Proprietà dal 14/02/1997 al 24/02/1998

Titolo : Successione testamentaria in morte della signora [REDACTED] [REDACTED] deceduta il 14/02/1997.

(Quota caduta in successione = 1/4)

Dichiarazione di Successione registrata a Rivoli (TO) in data 14/11/1997 al N. 7 Vol. 1043, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 28 luglio 2000 - Reg. Gen. 30085 - Reg. Part. 18906.

Precisazione : Non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità della defunta [REDACTED] in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED], ma **trattasi di decesso ante ventennio.**

Proprietà dal 24/02/1998 al 16/12/2000

Titolo : Successione legittima in morte della signora [REDACTED] [REDACTED] deceduta il 24/02/1998.

(Quota caduta in successione = 1/4).

Dichiarazione di Successione registrata a Rivoli (TO) in data 19/06/1998 al N. 88 Vol. 1057, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 28 agosto 2007 - Reg. Gen. 48339 - Reg. Part. 29098.

Precisazione: Risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità della defunta [REDACTED] in favore del signor [REDACTED]

[Trascritta in data 17/05/1999 – TORINO 2 – Reg. Gen. 17132 – Reg. Part. 11173, ma non comprende gli immobili oggetto della presente causa; **trattasi in ogni caso di decesso ante ventennio.**

Proprietà dal 16/12/2000 al 24/11/2015



Titolo : Successione legittima in morte della signora [REDACTED], deceduta il 16/12/2000. (Quota caduta in successione = 1/4).

Dichiarazione di Successione registrata a Rivoli (TO) in data 11/06/2001 al N. 12 Vol. 1128, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 01 dicembre 2003 - Reg. Gen. 54618 - Reg. Part. 36557. **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**, in data 27 luglio 2017, rogito Notaio Daniele CALCAGNILE, Repertorio n. 1992/1534, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 02 agosto 2017 – Reg. Gen. 33238 - Reg. Part. 22150.

A Favore
[REDACTED]

Contro
[REDACTED]

Proprietà dal 24/11/2015 al 27/07/2017



Titolo : Successione legittima in morte della signora [redacted], deceduta il 24/11/2015. (Quota caduta in successione = 1/3).

Dichiarazione di Successione registrata a Torino 1 in data 15/03/2016 al N. 1159 Vol. 9990, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 08 giugno 2016 - Reg. Gen. 21718 - Reg. Part. 14550.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', in data 12 luglio 2018, rogito Notaio Alberto MORANO, Repertorio n. 59533/30722, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 31 luglio 2018 - Reg. Gen. 33164 - Reg. Part. 23054.

A Favore

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Contro

[redacted]

Proprietà dal 27/07/2017 al 06/04/2018



Titolo : Atto di Donazione a rogito Notaio Daniele CALCAGNILE, stipulato il 27 luglio 2017, Repertorio n. 1992/1534, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 02 agosto 2017 - Reg. Gen. 33239 - Reg. Part. 22151.

A Favore



Proprietà dal 06/04/2018 al 07/08/2020



Titolo : Successione legittima in morte del signor [REDACTED],
[REDACTED], deceduto il 06/04/2018.
(Quota caduta in successione = 2/72)

Dichiarazione di Successione registrata a Rivoli (TO) in data 07/06/2018
al N. 1055 Vol. 9990, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio
Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di
TORINO 2 in data 03 luglio 2018 - Reg. Gen. 27474 - Reg. Part. 19190.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', in data 12 luglio 2018, rogito
Notaio Alberto MORANO, Repertorio n. 59533/30722, trascritta presso
l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio -
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 31 luglio 2018 -
Reg. Gen. 33166 - Reg. Part. 23056.

A Favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Proprietà dal 07/08/2020 al 25/11/2023

[REDACTED]





Titolo : Successione legittima in morte della signora [redacted] deceduta il 07/08/2020. (Quota caduta in successione = 2/216)

Dichiarazione di Successione registrata a Torino (TO) in data 06/07/2021 al N. 315478 Vol. 88888, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 27 luglio 2021 - Reg. Gen. 34921 - Reg. Part. 25492.

Precisazione : Dalla verifica della dichiarazione di successione emerge che il figlio [redacted] ha rinunciato alla eredità e pertanto la quota a lui spettante, pari al 50% di quanto posseduto in vita dalla madre defunta [redacted], è stata pertanto devoluta per intero alla figlia, signora [redacted]

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', in data 14 ottobre 2024, a mezzo TRIBUNALE DI TORINO, Repertorio n. 651/2023, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 26 novembre 2024 - Reg. Gen. 48649 - Reg. Part. 36486.

A Favore

[redacted]

Contro

[redacted]

Proprietà dal 25/11/2023 al 27/02/2025 (attuale)

[redacted]



Titolo : Successione testamentaria in morte della signora [REDACTED], deceduta il 25/11/2023. Testamento pubblicato da Notaio Stefano DE GIOVANNI in data 20 dicembre 2023 – Registrato a Torino il 16 gennaio 2024 al n. 001851 – Serie 1T - trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 16 gennaio 2024 - Reg. Gen. 2137 - Reg. Part. 1672 (Quota caduta in successione = 36/216).

Dichiarazione di Successione registrata a Torino (TO) in data 26/07/2024 al N. 330891 Vol. 88888, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 06 agosto 2024 - Reg. Gen. 35198 - Reg. Part. 26617.

Precisazione : Alla data odierna non risulta trascritta l’accettazione tacita della Successione in morte della signora [REDACTED].

*** IMMOBILE 3 *
SAN GILLIO (TO)
Foglio 6 p.IIa 270**

Proprietà sino al 09/05/1982

[REDACTED]----- proprietario per intero;



**Non è stato possibile reperire il titolo di provenienza in quanto
privo dei dati di paternità del signor** [REDACTED]

Proprietà dal 09/05/1982 al 14/02/1997



Titolo : Successione legittima in morte del signor [REDACTED],
[REDACTED], deceduto il 09/05/1982,
(Quota caduta in successione = 1/1)

Dichiarazione di Successione registrata a Rivoli (TO) in data 08/11/1982
al N. 74 Vol. 757, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio
Provinciale di TORINO - Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare di
TORINO 2 in data 14 marzo 2006 - Reg. Gen. 12966 - Reg. Part. 8118.

Precisazione : Non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità del
defunto [REDACTED] in favore delle signore [REDACTED]

[REDACTED] ma **trattasi di decesso ante ventennio.**

Proprietà dal 14/02/1997 al 24/02/1998



Titolo : Successione testamentaria in morte della signora [REDACTED],
[REDACTED], deceduta il 14/02/1997.
(Quota caduta in successione = 1/4)

Dichiarazione di Successione registrata a Rivoli (TO) in data 14/11/1997 al N. 7 Vol. 1043, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 28 luglio 2000 - Reg. Gen. 30085 - Reg. Part. 18906.

Precisazione : Non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità della defunta [redacted] in favore dei signori [redacted], ma **trattasi di decesso ante ventennio.**

Proprietà dal 24/02/1998 al 16/12/2000

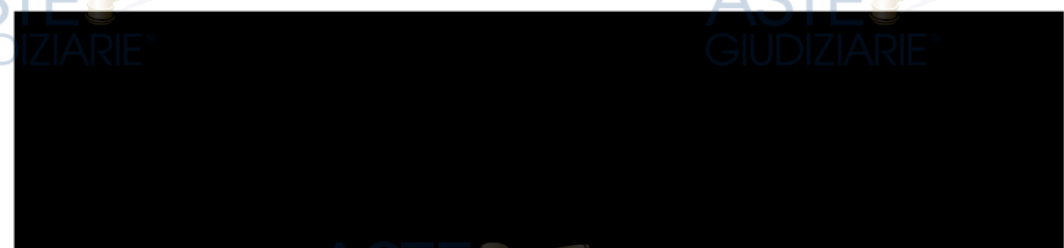


Titolo : Successione legittima in morte della signora [redacted], deceduta il 24/02/1998. (Quota caduta in successione = 1/4).

Dichiarazione di Successione registrata a Rivoli (TO) in data 19/06/1998 al N. 88 Vol. 1057, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 28 agosto 2007 - Reg. Gen. 48339 - Reg. Part. 29098.

Precisazione: Risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità della defunta [redacted] in favore del signor [redacted] [Trascritta in data 17/05/1999 - TORINO 2 - Reg. Gen. 17132 - Reg. Part. 11173, ma non comprende gli immobili oggetto della presente causa; **trattasi in ogni caso di decesso ante ventennio.**

Proprietà dal 16/12/2000 al 24/11/2015



Titolo : Successione legittima in morte della signora [REDACTED]

[REDACTED], deceduta il 16/12/2000. (Quota caduta in successione = 1/4).

Dichiarazione di Successione registrata a Rivoli (TO) in data 11/06/2001 al N. 12 Vol. 1128, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 01 dicembre 2003 - Reg. Gen. 54618 - Reg. Part. 36557.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', in data 27 luglio 2017, rogito Notaio Daniele CALCAGNILE, Repertorio n. 1992/1534, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 02 agosto 2017 - Reg. Gen. 33238 - Reg. Part. 22150.

A Favore

Contro

Proprietà dal 24/11/2015 al 27/07/2017



Titolo : Successione legittima in morte della signora [redacted], deceduta il 24/11/2015. (Quota caduta in successione = 1/3).

Dichiarazione di Successione registrata a Torino 1 in data 15/03/2016 al N. 1159 Vol. 9990, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 08 giugno 2016 - Reg. Gen. 21718 - Reg. Part. 14550. **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**, in data 12 luglio 2018, rogito Notaio Alberto MORANO, Repertorio n. 59533/30722, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 31 luglio 2018 - Reg. Gen. 33164 - Reg. Part. 23054.

A Favore

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Contro

[redacted]
[redacted]

Proprietà dal 27/07/2017 al 06/04/2018



Titolo : Atto di Donazione a rogito Notaio Daniele CALCAGNILE, stipulato il 27 luglio 2017, Repertorio n. 1992/1534, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 02 agosto 2017 - Reg. Gen. 33239 - Reg. Part. 22151.

A Favore

Contro

Proprietà dal 06/04/2018 al 07/08/2020

Titolo : Successione legittima in morte del signor [redacted] [redacted] deceduto il 06/04/2018.

(Quota caduta in successione = 2/72)

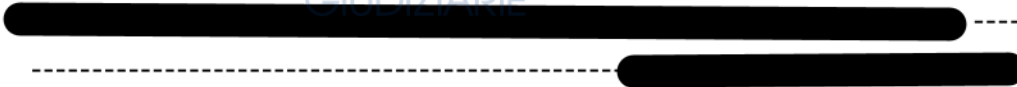
Dichiarazione di Successione registrata a Rivoli (TO) in data 07/06/2018 al N. 1055 Vol. 9990, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 03 luglio 2018 - Reg. Gen. 27474 - Reg. Part. 19190.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’, in data 12 luglio 2018, rogito Notaio Alberto MORANO, Repertorio n. 59533/30722, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 31 luglio 2018 - Reg. Gen. 33166 - Reg. Part. 23056.

A Favore



Contro



Proprietà dal 07/08/2020 al 25/11/2023



Titolo : Successione legittima in morte della signora [redacted] [redacted] deceduta il 07/08/2020. (Quota caduta



in successione = 2/216)

Dichiarazione di Successione registrata a Torino (TO) in data 06/07/2021 al N. 315478 Vol. 88888, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 27 luglio 2021 - Reg. Gen. 34921 - Reg. Part. 25492.

Precisazione : Dalla verifica della dichiarazione di successione emerge che il figlio [redacted] ha rinunciato alla eredità e pertanto la quota a lui spettante, pari al 50% di quanto posseduto in vita dalla madre defunta [redacted] è stata pertanto devoluta per intero alla figlia, signora [redacted]

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', in data 14 ottobre 2024, a mezzo TRIBUNALE DI TORINO, Repertorio n. 651/2023, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 26 novembre 2024 - Reg. Gen. 48649 - Reg. Part. 36486.

A Favore

[redacted]

Contro

[redacted];

Proprietà dal 25/11/2023 al 27/02/2025 (attuale)



Titolo : Successione testamentaria in morte della signora [REDACTED], deceduta il 25/11/2023. Testamento pubblicato da Notaio Stefano DE GIOVANNI in data 20 dicembre 2023 – Registrato a Torino il 16 gennaio 2024 al n. 001851 – Serie 1T - trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 16 gennaio 2024 - Reg. Gen. 2137 - Reg. Part. 1672 (Quota caduta in successione = 36/216).

Dichiarazione di Successione registrata a Torino (TO) in data 26/07/2024 al N. 330891 Vol. 88888, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 06 agosto 2024 - Reg. Gen. 35198 - Reg. Part. 26617.

Precisazione : Alla data odierna non risulta trascritta l’accettazione tacita della Successione in morte della signora [REDACTED].

*** IMMOBILE 4 *
SAN GILLIO (TO)
Foglio 17 p.IIa 741-742**

Precisazione 1 : Occorre precisare che gli attuali identificativi catastali dell’IMMOBILE 4 derivano dal Frazionamento dell’originaria particella avente identificativo Foglio 17 numero 55, della superficie catastale complessiva di are 10 e centiare 23, approvato in data 8/11/2010 con Prot. TO0692038.

Gli atti di provenienza stipulati sino al 8/11/2010 riportano pertanto gli originari identificativi catastali Foglio 17 particella 55; da tale data sino all’attualità sono invece indicati i nuovi identificativi derivati dal tipo di frazionamento.

Precisazione 2 : Come già indicato a pagina X della presente relazione, per l’immobile in oggetto non sussiste continuità delle trascrizioni in quanto non risulta inserito nella dichiarazione di Successione in morte della signora [REDACTED] deceduta il 24/11/2015; viene invece correttamente inserito, nelle dovute quote di comproprietà, nella successiva Dichiarazione di Successione in morte della signora

Proprietà sino al 09/05/1982

----- proprietario per intero;
**Non è stato possibile reperire il titolo di provenienza in quanto
privo dei dati di paternità del signo**

Proprietà dal 09/05/1982 al 14/02/1997

Titolo : Successione legittima in morte del signo
deceduto il 09/05/1982,
(Quota caduta in successione = 1/1)
Dichiarazione di Successione registrata a Rivoli (TO) in data 08/11/1982
al N. 74 Vol. 757, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio
Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di
TORINO 2 in data 14 marzo 2006 - Reg. Gen. 12966 - Reg. Part. 8118.

Precisazione : Non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità del
defunto in favore delle signore
, ma **trattasi di decesso ante ventennio.**

Proprietà dal 14/02/1997 al 24/02/1998

proprietaria per 1/8;

Titolo : Successione testamentaria in morte della signora [REDACTED], deceduta il 14/02/1997.

(Quota caduta in successione = 1/4)

Dichiarazione di Successione registrata a Rivoli (TO) in data 14/11/1997 al N. 7 Vol. 1043, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 28 luglio 2000 - Reg. Gen. 30085 - Reg. Part. 18906.

Precisazione : Non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità della defunta [REDACTED] in favore dei signori [REDACTED] e [REDACTED], ma **trattasi di decesso ante ventennio.**

Proprietà dal 24/02/1998 al 16/12/2000



Titolo : Successione legittima in morte della signora [REDACTED], deceduta il 24/02/1998. (Quota caduta in successione = 1/4).

Dichiarazione di Successione registrata a Rivoli (TO) in data 19/06/1998 al N. 88 Vol. 1057, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 28 agosto 2007 - Reg. Gen. 48339 - Reg. Part. 29098.

Precisazione: Risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità della defunta [REDACTED] in favore del signor [REDACTED]

[Trascritta in data 17/05/1999 - TORINO 2 - Reg. Gen. 17132 - Reg. Part. 11173, ma non comprende gli immobili oggetto della presente causa;

trattasi in ogni caso di decesso ante ventennio.



Proprietà dal 16/12/2000 al 24/11/2015



Titolo : Successione legittima in morte della signora [REDACTED], deceduta il 16/12/2000. (Quota caduta in successione = 1/4).

Dichiarazione di Successione registrata a Rivoli (TO) in data 11/06/2001 al N. 12 Vol. 1128, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 01 dicembre 2003 - Reg. Gen. 54618 - Reg. Part. 36557.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', in data 27 luglio 2017, rogito Notaio Daniele CALCAGNILE, Repertorio n. 1992/1534, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 02 agosto 2017 - Reg. Gen. 33238 - Reg. Part. 22150.

A Favore

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Proprietà dal 24/11/2015 al 27/07/2017

COME EVIDENZIATO A PAGINA 9 DELLA PRESENTE RELAZIONE PERITALE, L'IMMOBILE IN OGGETTO NON E' STATO INSERITO

NELLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE DELLA
SIGNORA [REDACTED] AVVENUTA IN DATA
24/11/2015 E, PERTANTO, NELLA SUCCESSIVA NOTA DI
TRASCRIZIONE,
L'EREDITA' DELLA SIGNORA CASTAGNO ANGIOLINA E' STATA
DEVOLUTA PER LEGGE ALLE DUE FIGLIE [REDACTED],
[REDACTED]
[REDACTED]

Si riporta la proprietà dell'IMMOBILE 4 successivamente al decesso della
signor [REDACTED]; in rosso si indicano le figlie, eredi della de
cuis, con le relative quote di proprietà a loro spettanti per legge:



Al fine di garantire la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'Art. 2650
del Codice Civile, occorrerà procedere alla presentazione di una
Dichiarazione di Successione integrativa per l'immobile omesso nella
originaria denuncia, in maniera tale che si proceda alla successiva
trascrizione della successione integrativa e dell'accettazione tacita di
eredità.

Si precisa ancora che l'immobile possiede la ditta catastale già aggiornata
in quanto la particella interessata è stata trattata in sede di voltura
catastale seppur mancante nella Dichiarazione di successione.



Proprietà dal 27/07/2017 al 06/04/2018

Titolo : Atto di Donazione a rogito Notaio Daniele CALCAGNILE, stipulato il 27 luglio 2017, Repertorio n. 1992/1534, trascritto presso l'Agenda delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 02 agosto 2017 - Reg. Gen. 33239 - Reg. Part. 22151.

A Favore

Contro

(*) MANCANZA DI CONTINUITA' NELLA PROVENIENZA

Proprietà dal 06/04/2018 al 07/08/2020



Titolo : Successione legittima in morte del signor [redacted],
[redacted], deceduto il 06/04/2018.

(Quota caduta in successione = 2/72)

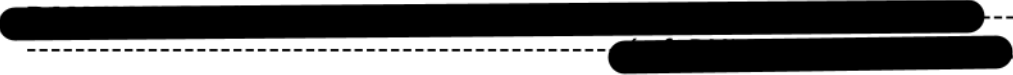
Dichiarazione di Successione registrata a Rivoli (TO) in data 07/06/2018 al N. 1055 Vol. 9990, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 03 luglio 2018 – Reg. Gen. 27474 - Reg. Part. 19190.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’, in data 12 luglio 2018, rogito Notaio Alberto MORANO, Repertorio n. 59533/30722, trascritta presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 31 luglio 2018 - Reg. Gen. 33166 - Reg. Part. 23056.

A Favore



Contro



(*) MANCANZA DI CONTINUITA’ NELLA PROVENIENZA

Proprietà dal 07/08/2020 al 25/11/2023



Titolo : Successione legittima in morte della signora [REDACTED]

[REDACTED] deceduta il 07/08/2020. (Quota caduta in successione = 2/216)

Dichiarazione di Successione registrata a Torino (TO) in data 06/07/2021 al N. 315478 Vol. 88888, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 27 luglio 2021 - Reg. Gen. 34921 - Reg. Part. 25492.

Precisazione : Dalla verifica della dichiarazione di successione emerge che il figlio [REDACTED] ha rinunciato alla eredità e pertanto la quota a lui spettante, pari al 50% di quanto posseduto in vita dalla madre defunta [REDACTED] è stata pertanto devoluta per intero alla figlia, signora [REDACTED]

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', in data 14 ottobre 2024, a mezzo TRIBUNALE DI TORINO, Repertorio n. 651/2023, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 26 novembre 2024 - Reg. Gen. 48649 - Reg. Part. 36486.

A Favore

Contro

(*) MANCANZA DI CONTINUITA' NELLA PROVENIENZA

Proprietà dal 25/11/2023 al 27/02/2025 (attuale)

Titolo : Successione testamentaria in morte della signora [REDACTED], deceduta il 25/11/2023.

Testamento pubblicato da Notaio Stefano DE GIOVANNI in data 20 dicembre 2023 - Registrato a Torino il 16 gennaio 2024 al n. 001851 - Serie 1T. (Quota caduta in successione = 36/216)

Dichiarazione di Successione registrata a Torino (TO) in data 26/07/2024 al N. 330891 Vol. 88888, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 06 agosto 2024 - Reg. Gen. 35198 - Reg. Part. 26617.

Precisazione : Alla data odierna non risulta trascritta l'accettazione tacita della Successione in morte della signora [REDACTED]

(*) MANCANZA DI CONTINUITA' NELLA PROVENIENZA

3) *indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Capitolo 4.3.1) – Formalità pregiudizievoli –

Dall'analisi della certificazione ipo-catastale prodotta in atti e dalle verifiche ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

1. **Domanda Giudiziale** per Divisione giudiziale, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di TORINO – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 27 febbraio 2025 – Reg. Gen. 7819 – Reg. Part. 5878, in forza di Domanda Giudiziale presso il Tribunale di TORINO - Repertorio n. 736 del 06/02/2025,

a favore :

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

sui seguenti immobili:

Unità negoziale 1:

Catasto Terreni – Comune di SAN GILLIO (TO) (H873)

- Foglio 4 p.lla 36;
- Foglio 4 p.lla 194;
- Foglio 6 p.lla 270;
- Foglio 17 p.lla 741;
- Foglio 17 p.lla 742;

Tale formalità dovrà essere cancellata TOTALMENTE.

ISCRIZIONI

1. **Ipoteca volontaria** iscritta presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 28 aprile 2021 – Reg. Gen. 18321 – Reg. Part. 2853 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di TORINO in data 2 dicembre 2020, Repertorio n. 8564, per l’importo capitale di Euro 62.000,00, per l’importo totale, inferiore al capitale, di Euro 60.000,00,

a favore :

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

per il diritto di proprietà per la quota di 29/216, sui seguenti immobili:

Catasto Terreni – Comune di SAN GILLIO (TO) (H873)

- **Foglio 4 p.lla 36;**
- **Foglio 4 p.lla 194;**
- **Foglio 6 p.lla 270;**
- **Foglio 17 p.lla 741;**
- **Foglio 17 p.lla 742;**

Tale formalità dovrà essere cancellata TOTALMENTE.

Capitolo 4.3.2) – Vincoli edificatori ed urbanistici –

*** IMMOBILE 1 *
SAN GILLIO (TO)
Foglio 4 p.lla 36**

Da quanto è emerso dalle verifiche effettuate, nonché dal Certificato di Destinazione Urbanistica N. 19/2025 del 03/07/2025, trasmesso a mezzo



PEC in data 15/07/2025 (vedasi Allegato D), nell'ambito del vigente P.R.G.C. la porzione di IMMOBILE 4 identificata con il mappale 741 ricade in "Area per servizi di interesse locale "So.15.14", per cui trova applicazione l'Articolo 3-2-3 delle vigenti Norme di Attuazione.

Parte della superficie ricade in fascia di rispetto stradale e fascia di rispetto corsi d'acqua, per cui vale il disposto dell'Art. 4-3-12 delle vigenti Norme di Attuazione e l'intera area ricade in Classe 3a di idoneità all'utilizzazione urbanistica, per cui trova applicazione l'Art. 4-3-14 delle vigenti Norme di Attuazione.

La porzione di IMMOBILE 4 identificata con il mappale 742 ricade in parte "Area per servizi di interesse locale "So.15.14", per cui trova applicazione l'Articolo 3-2-3 delle vigenti Norme di Attuazione ed in parte è occupata dalla strada esistente, oggi Via Musinè.

Parte della superficie ricade in fascia di rispetto corsi d'acqua, per cui vale il disposto dell'Art. 4-3-12 delle vigenti Norme di Attuazione e l'intera area risulta ricade in Classe 3a e 3b2 di idoneità all'utilizzazione urbanistica, per cui trova applicazione l'Art. 4-3-14 delle vigenti Norme di Attuazione.

Capitolo 4.3.3) – Censo, Livello, Uso Civico –

*** IMMOBILE 1 *
SAN GILLIO (TO)
Foglio 4 p.IIa 36**

Dalle indagini svolte presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta non è emersa l'esistenza di vincoli riconducibili ad usi civici, censo e livello gravanti sull' IMMOBILE 1.

*** IMMOBILE 2 *
SAN GILLIO (TO)
Foglio 4 p.IIa 194**

Dalle indagini svolte presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta non è emersa l'esistenza di vincoli riconducibili ad usi civici, censo e livello gravanti sull' IMMOBILE 2.

*** IMMOBILE 3 *
SAN GILLIO (TO)
Foglio 6 p.IIa 270**

Dalle indagini svolte presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta non è emersa l'esistenza di vincoli riconducibili ad usi civici, censo e livello gravanti sull' IMMOBILE 3.

*** IMMOBILE 4 ***
SAN GILLIO (TO)
Foglio 17 p.IIa 741-742

Dalle indagini svolte presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta non è emersa l'esistenza di vincoli riconducibili ad usi civici, censo e livello gravanti sull'IMMOBILE 4.

4) accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito;

Capitolo 4.4) – Verifica stato di occupazione

Non essendo stato possibile giungere in prossimità degli immobili in oggetto, stante la difficile transitabilità delle vie di accesso alle aree e la mancanza di riferimenti certi che ne individuassero i perimetri, non è stato possibile chiarire l'attuale uso o coltivazione operata sui medesimi e pertanto accertarne la loro occupazione.

Dall'interrogazione inviata dal sottoscritto CTU alle competenti sedi dell'Agenzia Entrate (Direzione Provinciale I e II di Torino ed Ufficio Territoriale di RIVOLI), l'Agenzia Entrate – Direzione Provinciale II di TORINO – Ufficio Territoriale di RIVOLI, in data 07 luglio 2025 ha fatto pervenire a mezzo mail una comunicazione (vedasi Allegato E) ove si comunicava l'assenza di contratti di locazione registrati presso l'ufficio, aventi per oggetto gli immobili oggetto di causa.

5) descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici;

Capitolo 4.5) – Descrizione dei beni oggetto di divisione

*** IMMOBILE 1 ***
SAN GILLIO (TO)
Foglio 4 p.IIa 36

L'appezzamento di terreno formante l'IMMOBILE 1, evidenziato in rosso in Figura I-A, riportato nell'estratto della mappa Catasto Terreni e perimetrato in rosso in Figura I-B riportante la ripresa aerea tratta da Google Earth, è costituito, come già detto in precedenza, da una particella catastale avente identificativo numero 36 del Foglio 4 del Comune Censuario di SAN GILLIO.

Trattasi di un appezzamento di limitate dimensioni, a forma trapezoidale,



avente superficie catastale pari ad are 09 e centiare 07, corrispondenti a mq. 907 ed a G.te piemontesi 0,24 circa.

Esso è ubicato nella zona nord-est dell'abitato di San Gillio ed è raggiungibile, esclusivamente con un fuoristrada, percorrendo Via La Cassa (SP8) in direzione Nord dal centro di San Gillio, attraverso una carrareccia a fondo sterrato dipartente dal lato destro di essa, in prossimità del Cimitero Comunale di San Gillio, con tracciato costeggiante la parete sud del perimetro cimiteriale.

Detto appezzamento è ubicato in area di espansione urbanistica e nuova edificazione mediante adozione di Piano Esecutivo Convenzionato; ha un parametro di Utilizzazione Territoriale (U.T.) pari a 0,20 mq/mq ed un Rapporto di Copertura (R.C.) pari al 35%.

Da quanto emerge dalle riprese aeree attinte da Google Earth, attualmente la superficie di detto appezzamento è caratterizzata dalla presenza di un bosco.

In loco non è stato possibile individuare con certezza detto appezzamento né, pertanto, procedere a rilevazioni o determinazioni di confini.

Per la sua valutazione si farà pertanto riferimento alla superficie ricavabile dalla tavola censuaria.

Dati catastali :

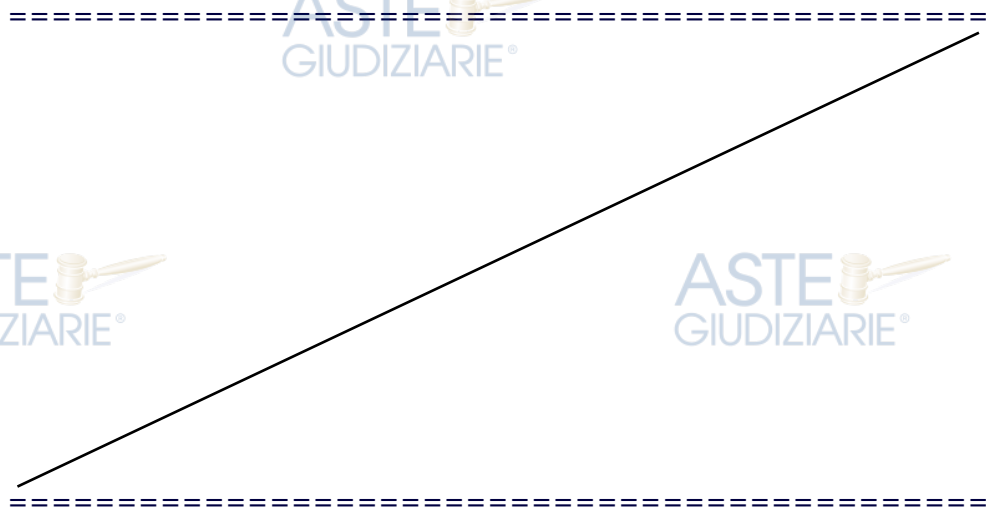
Catasto Terreni – Comune di SAN GILLIO [Cod. H873]

Foglio 4 p.IIIa 36 – semin arbor – cl. 2 – sup. are 09 ca 07 -

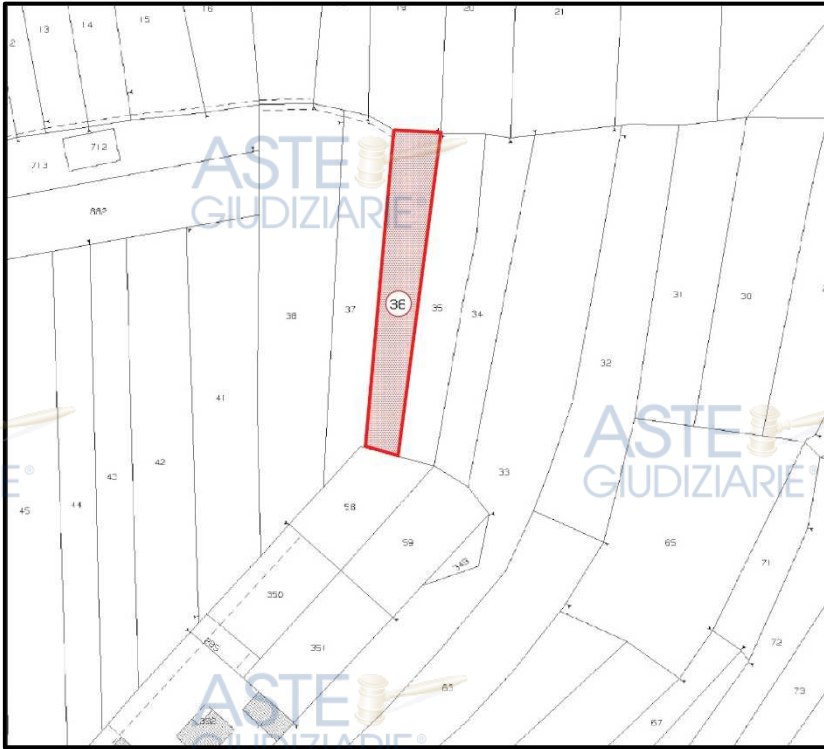
R.D. € 6,32 – R.A. € 4,45;

Coerenze:

- Nord - Foglio 4 p.IIIa 19;
- Est - Foglio 4 p.IIIa 35;
- Sud - Foglio 4 p.IIIa 58;
- Ovest - Foglio 4 p.IIIa 37.



**Fig. I-A – Estratto mappa Catasto Terreni
SAN GILLIO – Foglio 4 N. 36**



**Fig. I-B – Ripresa aerea dell'area
[immagine tratta da Google Earth]**



*** IMMOBILE 2 *
SAN GILLIO (TO)
Foglio 4 p.IIa 194**

L'appezzamento di terreno formante l'IMMOBILE 2, evidenziato in verde in Figura II-A, rappresentato nell'estratto della mappa Catasto Terreni e perimetrato in verde in Figura II-B riportante la ripresa aerea tratta da Google Earth, è costituito, come già detto in precedenza, da una particella catastale avente identificativo numero 194 del Foglio 4 del Comune Censuario di SAN GILLIO.

Trattasi di terreno agricolo aventi limitate dimensioni, a forma rettangolare irregolare, avente superficie catastale pari ad are 09 e centiare 34, corrispondenti a mq. 934 ed a G.te piemontesi 0,24 circa, anch'esso ubicato nella zona nord-est dell'abitato di San Gillio e raggiungibile attraverso il medesimo percorso del precedente IMMOBILE 1.

Da quanto emerge dalle riprese aeree attinte da Google Earth, attualmente la superficie di detto appezzamento è caratterizzata dalla presenza di un bosco.

In loco non è stato possibile individuare con certezza detto appezzamento né, pertanto, procedere a rilevazioni o determinazioni di confini.

Per la sua valutazione si farà pertanto riferimento alla superficie ricavabile dalla tavola censuaria.

Dati catastali :

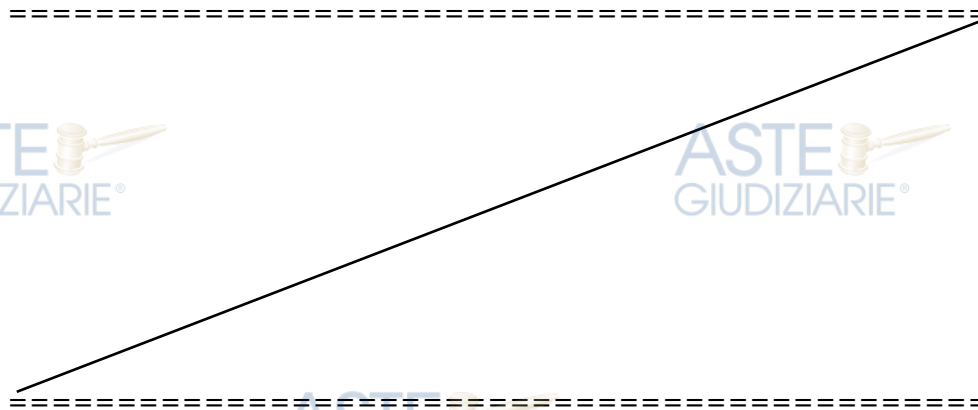
Catasto Terreni – Comune di SAN GILLIO [Cod. H873]

Foglio 4 p.IIa 194 – bosco ceduo – cl. 2 – sup. are 09 ca 34 -

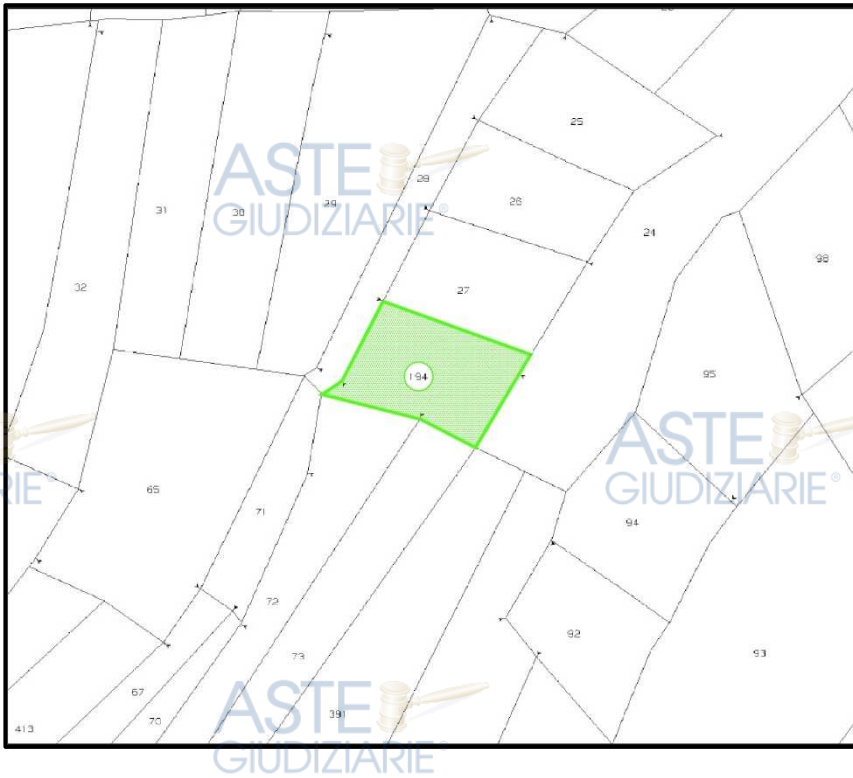
R.D. € 1,21 – R.A. € 0,19;

Coerenze:

- Nord - Foglio 4 p.IIa 27;
- Est - Foglio 4 p.IIa 24;
- Sud - Foglio 4 p.IIe 72-73;
- Ovest - Foglio 4 p.IIa 28.



**Fig. II-A – Estratto mappa Catasto Terreni
SAN GILLIO – Foglio 4 N. 194**



**Fig. II-B – Ripresa aerea dell'area
[immagine tratta da Google Earth]**



L'appezzamento di terreno formante l'IMMOBILE 3, evidenziato in giallo in Figura III-A, rappresentato nell'estratto della mappa Catasto Terreni e perimetrato in giallo in Figura III-B riportante la ripresa aerea tratta da Google Earth, è costituito, come già detto in precedenza, da una particella catastale avente identificativo numero 270 del Foglio 6 del Comune Censuario di SAN GILLIO.

Trattasi di terreno agricolo di discrete dimensioni, a forma rettangolare regolare, avente superficie catastale complessiva pari ad are 36 e centiare 15, corrispondenti a mq. 3.615 ed a G.te piemontesi 0,95 circa, ubicato nella zona nord dell'abitato di San Gillio e raggiungibile attraverso strada a fondo sterrato di difficile percorribilità, dipartente dal lato sinistro della già sopraindicata Via La Cassa (SP8) frontalmente al parcheggio dell'area cimiteriale di San Gillio.

Da quanto emerge dalle riprese aeree attinte da Google Earth, attualmente la superficie di detto appezzamento è destinata a seminativo.

Catastalmente esso risulta destinato per il 91% a seminativo e, per il restante 9%, a prato irriguo.

In loco non è stato possibile individuare con certezza detto appezzamento né, pertanto, procedere a rilevazioni o determinazioni di confini.

Per la sua valutazione si farà pertanto riferimento alla superficie ricavabile dalla tavola censuaria.

Dati catastali :

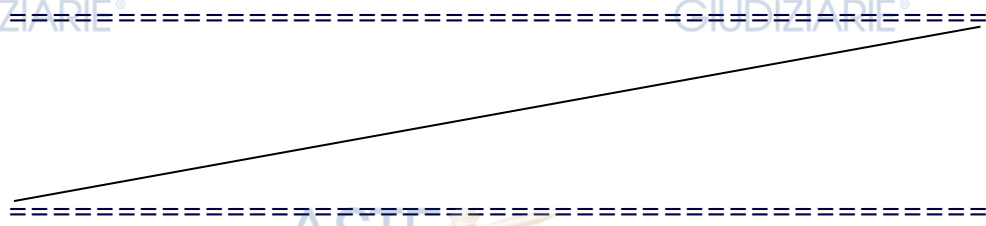
Catasto Terreni – Comune di SAN GILLIO [Cod. H873]

**Foglio 6 p.IIa 270 – Porz. AA – seminativo – cl. 2 – sup. are 33 ca 00 -
R.D. € 23,01 – R.A. € 16,19;**

**Foglio 6 p.IIa 270 – Porz. AB – prato irrig – cl. 2 – sup. are 03 ca 15 -
R.D. € 1,87 – R.A. € 1,63;**

Coerenze:

Nord - Foglio 6 p.IIa 102;
Est - Foglio 6 p.IIa 101;
Sud - Foglio 6 p.IIe 544-546;
Ovest - Foglio 6 p.IIa 104.



**Fig. III-A – Estratto mappa Catasto Terreni
SAN GILLIO – Foglio 6 N. 270**



**Fig. III-B – Ripresa aerea dell'area
[immagine tratta da Google Earth]**



*** IMMOBILE 4 *
SAN GILLIO (TO)
Foglio 17 p.IIa 741-742**

L'appezzamento di terreno formante l'IMMOBILE 4, evidenziato in azzurro in Figura IV-A, riportato nell'estratto della mappa Catasto Terreni e perimetrato in azzurro in Figura IV-B riportante la ripresa aerea tratta da Google Earth, è costituito, come già detto in precedenza, da due particelle catastali aventi identificativi numero 741 e 742 del Foglio 17 del Comune Censuario di SAN GILLIO.

Trattasi di un appezzamento di limitate dimensioni, a forma irregolare, in parte già di fatto acquisito dal comune a seguito dell'allargamento del sedime stradale della Via Musinè nel tratto antistante il nuovo edificio, sede del Comune di San Gillio.

Trattasi di fondo destinato a servizi di interesse locale ed in loco la porzione non interessata dal sedime stradale è costituita da bosco di robinie; detto appezzamento possiede una superficie catastale complessiva pari ad are 10 e centiare 23, corrispondenti a mq. 1.023 ed a G.te piemontesi 0,27 circa.

Non essendo stato possibile rilevare e verificare in loco i confini di tale appezzamento, per la sua valutazione si farà riferimento alla superficie ricavabile dalla tavola censuaria.

Dati catastali :

Catasto Terreni – Comune di SAN GILLIO [Cod. H873]

- Foglio 17 p.IIa 741 – seminativo – cl. 1 – sup. are 07 ca 86 -
R.D. € 5,89 – R.A. € 4,26;**
- Foglio 17 p.IIa 742 – seminativo – cl. 1 – sup. are 02 ca 37 -
R.D. € 1,77 – R.A. € 1,29;**

Coerenze:

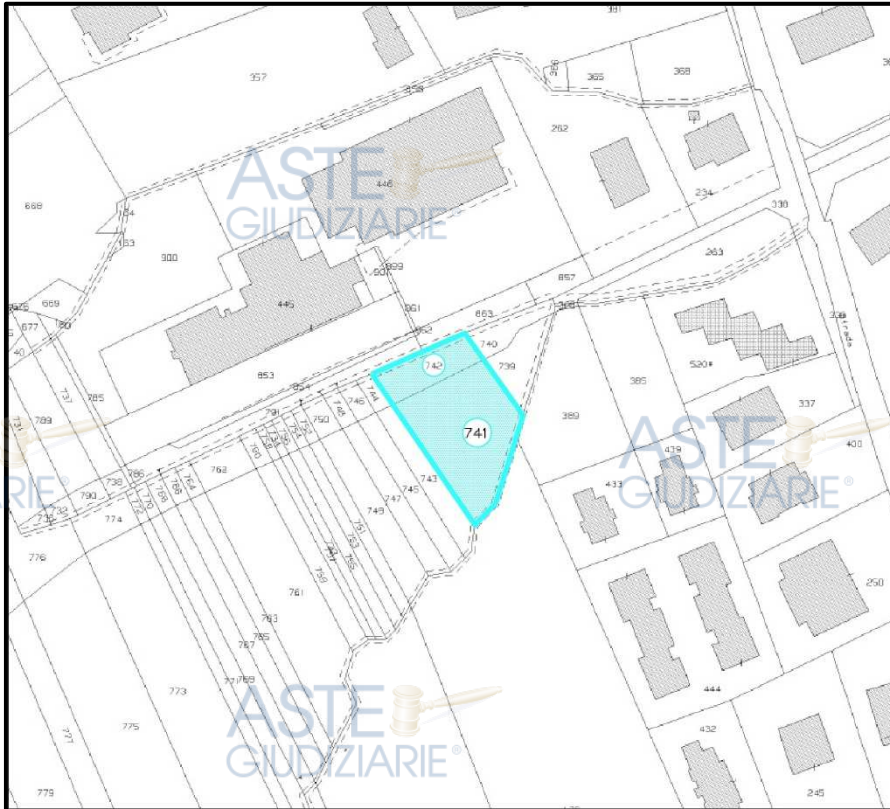
- Nord - Via Musinè;
- Est - Foglio 17 p.IIe 740 – 739;
- Sud - Foglio 17 p.IIe 389 – 176;
- Ovest - Foglio 17 p.IIe 743 – 744;

=====

=====



**Fig. IV-A – Estratto mappa Catasto Terreni
SAN GILLIO – Foglio 17 NN. 741-742**



**Fig. IV-B – Ripresa aerea dell'area
[immagine tratta da Google Earth]**



Si è pertanto proceduto ad effettuare verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Ufficio Territoriale di TORINO 2 al fine di verificare l'esistenza di atti di compravendita stipulati nel 2025 aventi per oggetto terreni ubicati nelle aree limitrofe agli immobili oggetto di stima, nonché pubblicità immobiliari presso Agenzie Immobiliari operanti in zona; per i terreni a destinazione agricola si è fatto riferimento al Listino dei Valori Immobiliari dei terreni agricoli – Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) per il Comune di San Gillio, che raccoglie i dati delle rilevazioni 2024, valide per il 2025, edito da EXEO S.r.l., nonché ai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) emanati dalla Commissione Provinciale Espropri della Città Metropolitana di TORINO per l'anno 2025 nell'ambito della Regione Agraria n. 9 di cui il Comune di San Gillio fa parte.

Capitolo 4.7.2) Calcolo Valore di Mercato immobili –

*** IMMOBILE 1 *
SAN GILLIO (TO)
Foglio 4 p.IIa 36**

Consistenza:

Come già descritto nei precedenti capitoli, trattasi di appezzamento di terreno avente superficie catastale complessiva pari ad are 09 e centiare 07, corrispondenti a mq. 907.

Valutazione:

La valutazione di detto appezzamento viene effettuata "a corpo" e non a misura non avendo proceduto a verifiche dimensionali in loco e rilevazioni per la determinazione dei confini.

Per l'IMMOBILE 1, consistente in un terreno inserito in "Zona residenziale di nuovo impianto con obbligo di P.E.C. – R.5.9", non avendo individuato prezzi dichiarati in atti di compravendita recenti, riguardanti appezzamenti aventi medesima destinazione urbanistica, lo scrivente ha fatto riferimento alle valutazioni deliberate dal Comune di San Gillio con Delibera di Giunta Comunale N° 91/2024 del 05 novembre 2024, valide per l'anno 2025, ai fini della determinazione dell'IMU per le aree edificabili.

Per le AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (con indice U.F. dallo 0,17 allo 0,27 mq/mq) il comune di San Gillio ha determinato un Valore pari ad **Euro/mq. 64,60**.

Facendo pertanto riferimento alla consistenza ed al valore unitario sopra considerati, ne consegue che il Valore di Mercato per l'IMMOBILE 1 sia il seguente:

Mq. 903 x Euro/mq. 64,60 = **Euro 58.592,20**

*** IMMOBILE 2 ***
SAN GILLIO (TO)
Foglio 4 p.IIa 194

Consistenza:

Come già descritto nei precedenti capitoli, trattasi di appezzamento di terreno avente superficie catastale complessiva pari ad are 09 e centiare 34, corrispondenti a mq. 934.

Valutazione:

La valutazione di detto appezzamento viene effettuata "a corpo" e non a misura non avendo proceduto a verifiche dimensionali in loco e rilevazioni per la determinazione dei confini.

Per l'IMMOBILE 2, consistente in un terreno inserito in "Zona Agricola", consistente in un bosco ceduo di modesta estensione, può considerarsi un valore unitario per metro quadrato pari ad **Euro/mq. 0,50**, corrispondente al valore massimo per fondi destinati a bosco ceduo, ricavabile dall'Osservatorio dei Valori Agricoli Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) per il 2025 nel Comune di San Gillio.

Facendo pertanto riferimento alla consistenza ed al valore unitario sopra considerati, ne consegue che il Valore di Mercato per l'IMMOBILE 2 sia il seguente:

Mq. 934 x Euro/mq. 0,50	=	Euro 467,00
Arrotondabile ad		Euro 500,00
		(diconsi Euro cinquecento/00)

*** IMMOBILE 3 ***
SAN GILLIO (TO)
Foglio 6 p.IIa 270

Consistenza:

Come già descritto nei precedenti capitoli, trattasi di appezzamento di terreno avente superficie catastale complessiva pari ad are 36 e centiare 15, corrispondenti a mq. 3.615, di cui are 33 e centiare 00, corrispondenti a mq. 3.300, catastalmente destinati a seminativo e le restanti are 3 e centiare 15, corrispondenti a mq. 315, catastalmente destinati a prato irriguo.

Valutazione:

La valutazione di detto appezzamento viene effettuata "a corpo" e non a misura non avendo proceduto a verifiche dimensionali in loco e rilevazioni

per la determinazione dei confini.

Per l'IMMOBILE 3, consistente in un terreno inserito in "Area agricola a tutela ambientale", consistente in un appezzamento di discrete dimensioni, possono considerarsi i seguenti valori unitari per metro quadrato:

- a) Per la porzione di area destinata a seminativo : **Euro/mq. 2,90**
b) Per la porzione di area destinata a prato irriguo : **Euro/mq. 3,50**
corrispondenti ai valori massimi per fondi destinati a seminativo e prato irriguo, ricavabili dall'Osservatorio dei Valori Agricoli Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) per il 2025 nel Comune di San Gillio.

Facendo pertanto riferimento alle consistenze ed ai valori unitari sopra considerati, ne consegue che il Valore di Mercato per l'IMMOBILE 3 sia il seguente:

Mq. 3.300 x Euro/mq. 2,90	=	Euro	9.570,00
Mq. 315 x Euro/mq. 3,50	=	Euro	1.102,50
Totale		Euro	10.672,00
Arrotondabile ad		Euro	10.700,00
		(diconsi Euro diecimilasettecento/00)	

*** IMMOBILE 4 *
SAN GILLIO (TO)
Foglio 17 p.lla 741-742**

Come già descritto nei precedenti capitoli, trattasi di appezzamento di terreno avente superficie catastale complessiva pari ad are 10 e centiare 23, corrispondenti a mq. 1.023.

Valutazione:

La valutazione di detto appezzamento viene effettuata "a corpo" e non a misura non avendo proceduto a verifiche dimensionali in loco e rilevazioni per la determinazione dei confini.

L'IMMOBILE 4, consistente in un terreno inserito in "Area per servizi di interesse locale", è già stato parzialmente utilizzato dal Comune di San Gillio per l'ampliamento della sede stradale di Via Musinè, mentre la restante porzione è costituita da un bosco di robinie di difficile accesso.

Per tale appezzamento può considerarsi un valore unitario per metro quadrato pari ad Euro/mq. 2,20, corrispondente al valore medio per fondi catastalmente destinati a seminativo ricavabile dall'Osservatorio dei Valori Agricoli Osservatorio dei Valori Agricoli (O.V.A.) per il 2025 nel Comune di San Gillio.

Facendo pertanto riferimento alla consistenza ed al valore unitario sopra

considerati, ne consegue che il Valore di Mercato per l'IMMOBILE 4 sia il seguente:

Mq. 1.023 x Euro/mq. 2,20 = **Euro 2.250,60**
 Arrotondabile ad **Euro 2.300,00**
(diconsi Euro duemilatrecento/00)

 Riassumendo i sopraindicati conteggi, il valore complessivo del compendio immobiliare oggetto di stima è pertanto il seguente:

VALORE TOTALE PATRIMONIO IMMOBILIARE :

IMMOBILE 1	=	Euro	59.000,00
IMMOBILE 2	=	Euro	500,00
IMMOBILE 3	=	Euro	10.700,00
IMMOBILE 4	=	Euro	2.300,00
TOTALE		Euro	72.500,00

(diconsi Euro settantaduemilacinquecento/00)

 8) *verifichi se gli immobili siano comodamente divisibili e, in caso negativo, predisponga un progetto di vendita; in caso di esito positivo, predisponga il progetto di divisione, con la formazione di lotti, l'indicazione dei comproprietari (identificati con nome, cognome, data di nascita e codice fiscale) determinando anche gli eventuali conguagli in denaro."*

Capitolo 4.8.1) Premesse -

Stante la natura ed il numero di immobili, nonché il numero di comproprietari con le relative percentuali di proprietà caratterizzanti le parti in causa, si ritiene che i beni in oggetto non siano comodamente divisibili.

Le ridotte superfici dei terreni in oggetto ed i valori di mercato indubbiamente non elevati non si prestano alla divisione con formazione di lotti proporzionali alle quote dei singoli gruppi di comproprietari; ciò comporterebbe la necessità di procedere al frazionamento di tali appezzamenti, con conseguente ulteriore abbattimento dei valori e la necessità di procedere alla costituzione di servitù che renderebbero difficoltosa la loro futura fruibilità e commerciabilità.

Per i succitati motivi, si ritiene pertanto consigliabile procedere alla predisposizione di un progetto di vendita; al momento lo scrivente ritiene maggiormente conveniente procedere alla costituzione di due distinti lotti di vendita, di cui il "LOTTO UNO (1)" è costituito dall'appezzamento di terreno edificabile meglio individuato quale IMMOBILE 1, mentre il "LOTTO



DUE (2)'' è costituito dai restanti altri tre appezzamenti di terreno, meglio individuati quali IMMOBILI 2-3 e 4.

Capitolo 4.8.2) Predisposizione Progetto di vendita -

LOTTO UNO (1)

Forma preciso oggetto di vendita:

nel **Comune di SAN GILLIO (TO) - appezzamento di terreno edificabile**, catastalmente individuato quale seminativo arborato, avente superficie catastale complessiva pari ad are 09 e centiare 07, corrispondenti a mq. 907 ed a G.te piemontesi 0,24 circa.

Nell'ambito del vigente P.R.G.C. detto appezzamento di terreno risulta parzialmente inserito in "Zona residenziale di nuovo impianto con obbligo di P.E.C. - R.5.9" ed in parte ricade in fascia di rispetto strada in progetto, il tutto come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica N. 19/2025 rilasciato dal Comune di San Gillio in data 03/07/2025.

Dati catastali :

Catasto Terreni - Comune di SAN GILLIO [Cod. H873]

Foglio 4 p.IIa 36 - semin arbor - cl. 2 - sup. are 09 ca 07 -

R.D. € 6,32 - R.A. € 4,45;

Coerenze:

- Nord - Foglio 4 p.IIa 19;
- Est - Foglio 4 p.IIa 35;
- Sud - Foglio 4 p.IIa 58;
- Ovest - Foglio 4 p.IIa 37.

Valore LOTTO 1 =

Euro 59.000,00

(diconsi Euro cinquantanovemila/00)

LOTTO DUE (2)

Formano preciso oggetto di vendita i seguenti terreni siti nel **Comune di SAN GILLIO (TO):**

a) appezzamento di terreno di natura agricola, catastalmente individuato quale bosco ceduo, avente superficie catastale complessiva pari ad are 09 e centiare 34, corrispondenti a mq. 934 ed a G.te piemontesi 0,24 circa.

Nell'ambito del vigente P.R.G.C. detto appezzamento risulta inserito in Zona Agricola "A", come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica N. 19/2025 rilasciato dal Comune di San Gillio in data 03/07/2025.

Dati catastali :

Catasto Terreni – Comune di SAN GILLIO [Cod. H873]

**Foglio 4 p.IIa 194 – bosco ceduo – cl. 2 – sup. are 09 ca 34 -
R.D. € 1,21 – R.A. € 0,19;**

Coerenze:

Nord - Foglio 4 p.IIa 27;
Est - Foglio 4 p.IIa 24;
Sud - Foglio 4 p.IIe 72-73;
Ovest - Foglio 4 p.IIa 28.

b) appezzamento di terreno di natura agricola, catastalmente individuato in parte quale seminativo ed in parte quale prato irriguo, complessivamente avente superficie catastale pari ad are 36 e centiare 15, corrispondenti a mq. 3.615 ed a G.te piemontesi 0,95 circa.

Nell'ambito del vigente P.R.G.C. detto appezzamento risulta inserito in Zona Agricola a tutela ambientale "at", come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica N. 19/2025 rilasciato dal Comune di San Gillio in data 03/07/2025.

Dati catastali :

Catasto Terreni – Comune di SAN GILLIO [Cod. H873]

**Foglio 6 p.IIa 270 – Porz. AA – seminativo – cl. 2 – sup. are 33 ca 00 -
R.D. € 23,01 – R.A. € 16,19;**

**Foglio 6 p.IIa 270 – Porz. AB – prato irrig – cl. 2 – sup. are 03 ca 15 -
R.D. € 1,87 – R.A. € 1,63;**

Coerenze:

Nord - Foglio 6 p.IIa 102;
Est - Foglio 6 p.IIa 101;
Sud - Foglio 6 p.IIe 544-546;
Ovest - Foglio 6 p.IIa 104.

c) appezzamento di terreno, costituito da area per servizi, parzialmente già occupato da sedime stradale esistente, (Via Musinè), catastalmente individuato quale seminativo, avente superficie catastale complessiva pari ad are 10 e centiare 23, corrispondenti a mq. 1.023 ed a G.te piemontesi 0,27 circa.

Nell'ambito del vigente P.R.G.C. detto appezzamento risulta inserito in "Area per servizi di interesse locale "So.15.14", come riportato nel

Certificato di Destinazione Urbanistica N. 19/2025 - rilasciato dal Comune di San Gillio in data 03/07/2025.

Dati catastali :

Catasto Terreni – Comune di SAN GILLIO [Cod. H873]

Foglio 17 p.IIa 741 – seminativo – cl. 1 – sup. are 07 ca 86 -
R.D. € 5,89 – R.A. € 4,26;
Foglio 17 p.IIa 742 – seminativo – cl. 1 – sup. are 02 ca 37 -
R.D. € 1,77 – R.A. € 1,29;

Coerenze:

Nord - Via Musinè;
 Est - Foglio 17 p.IIe 740 – 739;
 Sud - Foglio 17 p.IIe 389 – 176;
 Ovest - Foglio 17 p.IIe 743 – 744;

Valore LOTTO 2 = Euro 13.500,00
(diconsi Euro tredicimilacinquecento/00)

Capitolo 5 – Memorie di Parte

I Consulenti Tecnici di Parte hanno fatto pervenire le proprie osservazioni alla CTU a mezzo PEC; le memorie di replica alla CTU vengono allegate integralmente alla presente quali Allegato F.1 per la Parte Attrice ed Allegato F.2 per la Parte Convenuta non eseguita.

Capitolo 5.1 – Osservazioni Parte Attrice

Il Perito Antonio Andrea CRISTINA, Consulente Tecnico di Parte Attrice ha fatto pervenire le proprie osservazioni alla CTU, che si riportano in formato immagine all'interno dei riquadri.

1' parte quesito "... identifichi gli immobili per cui è causa ..."

Risposta: si concorda col C.T.U. in merito all'identificazione dei beni (per ubicazione, tipologia, consistenze, identificativi catastali e coerenze).

2' parte quesito "... indichi i proprietari degli immobili ..."

Risposta: si concorda col C.T.U. in merito alla titolarità dei beni, nonché sulle segnalazioni dallo stesso effettuare in merito al mancato inserimento nella dichiarazione di successione in morte della Sig. ██████████, nonché di quanto rilevato e precisato relativamente ai proprietari risultanti dagli atti nel ventennio precedente la domanda di divisione.



3' parte quesito "... indichi l'esistenza di formalità ..."

Risposta: si concorda con quanto rilevato dal C.T.U. dall'analisi delle visure ipo-catastrali dallo stesso effettuate presso i pubblici Uffici e le relative osservazioni esposte.

4' parte quesito "... accerti lo stato di occupazione ..."

Risposta: si concorda con quanto esposto dal C.T.U. in quanto, congiuntamente con lo stesso ed il C.T.P. dei convenuti, non è stato possibile accedere direttamente agli immobili (anche dall'interrogazione effettuata dal C.T.U. non emergono contratti di locazione registrati relativamente ai beni immobili in trattazione.

5' parte quesito "... descriva i beni, mediante rilievi planimetrici e fotografici ..."

Risposta: stanti le difficoltà d'accesso agli immobili e difficoltà d'individuazione dei perimetri degli stessi, si confermano le descrizioni e rappresentazioni degli stessi indicate nella bozza di relazione del C.T.U..

6' parte quesito "... verifichi la regolarità catastale, edilizia ed urbanistica ..."

Risposta: si conferma quanto indicato nella bozza di relazione del C.T.U.

7' parte quesito "... determini il valore di mercato degli immobili ..."

Risposta: vista l'ubicazione, tipologia e destinazioni di Piano, da una verifica effettuata dallo scrivente, anche in questo caso si confermano sostanzialmente i valori attribuiti dal C.T.U. ai singoli lotti, per un totale complessivo pari a **€ 72.500,00**, peraltro supportato da precedenti perizie in atti effettuate per gli stessi lotti effettuate dall'ing. [REDACTED] in data 17/05/2021 (**all. 1**) e in data 20/04/2021 dal geom. [REDACTED] (**all. 2 e 3**), che riconducono ad un complessivo valore degli immobili di € 75.050,00.

8' parte quesito "... verifichi se gli immobili siano comodamente divisibili ..."

Risposta: si conferma quanto indicato nella bozza di relazione del C.T.U. in quanto, sia per quanto riguarda i valori dei singoli appezzamenti, sia per il numero dei comproprietari e le relative quote di proprietà, risulterebbe assai problematica la formulazione di un progetto divisionale per quote di comproprietà, che renderebbero sostanzialmente improbabile una fruibilità e commerciabilità degli stessi, risulta pertanto condivisibile la proposta divisionale proposta dei lotti e dei valori indicati dal C.T.U.

In buona sostanza, si condivide la relazione del C.T.U. sia sotto il profilo tecnico/descrittivo, sia sotto il profilo economico/divisionale dei lotti.

Attestando quanto sopra il sottoscritto, certo di essersi attenuto nella relazione che precede ai principi della più scrupolosa obiettività, resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento

Controdeduzioni del CTU

Il Consulente di Parte Attrice condivide la relazione dello scrivente CTU e pertanto non vi sono repliche o chiarimenti da rendere.

Capitolo 5.2 – Osservazioni Parte Convenuta non eseguita.

Il Geom. ██████████, Consulente Tecnico di Parte Convenuta non eseguita, ha fatto pervenire le proprie osservazioni alla CTU, che si riportano in formato immagine all'interno del riquadro.

Tenendo conto dell'andamento di mercato delle aree fabbricabili in fase di grande contrazione ed al fatto che lo sfruttamento edilizio del terreno in oggetto di fatto è subordinato all'attuazione del P.E.C. 5.11 e R.5.7 con la costruzione delle relative opere di urbanizzazione. Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di San Gillio, alla data odierna non risulta essere stata protocollata alcuna proposta di progetto per l'attuazione dei PEC. R.5.11 e R.5.7. Senza la realizzazione di quanto sopra risulta di fatto inattuabile il PEC "R5.9" .

Tenendo conto dei costi che sono a carico della proprietà, valutando i tempi non prevedibili per l'attuazione del PEC per lo sfruttamento edilizio dello stesso, lo scrivente ritiene che detta area non possa avere una valutazione superiore a €. 30,00 (trenta virgola zero zero) al mq. di superficie territoriale, determinando un valore complessivo del terreno in oggetto pari a:

Mq. 907,00 x €. 30,00/mq. = €. 27.210,00 (ventisettemila duecentodieci, zero zero) arrotondato ad €. 27.500,00 (venti settemilacinquecento virgola zero zero).

Per tutti gli altri immobili lo scrivente dichiara di non aver nulla da osservare.

Controdeduzioni del CTU

Il Consulente Tecnico di Parte Convenuta, nelle proprie osservazioni, sviluppa una differente valutazione relativamente all'IMMOBILE 1 rispetto a quella fornita dallo scrivente CTU.

Il Geom. TRUCCERO, infatti, osserva che, in conseguenza del fatto che l'edificazione su tale appezzamento rientra nel P.E.C., "R.5.9", subordinato all'attuazione dei confinanti P.E.C. "R.5.11" ed "R.5.7", attualmente non avviati, considerando i rilevanti costi a carico della proprietà e dei tempi non prevedibili per l'attuazione di tali progetti, l'attuale valore unitario dell'immobile in oggetto non possa essere superiore ad Euro/mq. 30,00, per un valore complessivo pari ad Euro 27.500,00; dalla lettura delle osservazioni di parte non emerge in base a quale procedura o a quali dati di riferimento il consulente sia giunto alla determinazione di tale importo.

Il sottoscritto CTU ribadisce che per la valutazione dell'IMMOBILE

1, stante la mancanza di valori certi derivanti da atti di compravendita effettuati in tempi recenti per immobili aventi la medesima destinazione urbanistica, si è ritenuto opportuno ed affidabile fare riferimento ai valori delle aree edificabili riportati nella Deliberazione N. 91 del 05 novembre 2024 approvata dalla Giunta Comunale del Comune di San Gillio, da considerarsi quali valori minimi ai fini IMU per l'anno 2025.

Il sottoscritto, per le succitate motivazioni, non ritiene pertanto sussistano i presupposti per procedere alla variazione della valutazione effettuata in relazione all'IMMOBILE 1, come indicata dalle osservazioni prodotte.

Per gli altri immobili il Consulente di Parte Convenuta dichiara di non aver nulla da osservare.

Capitolo 6 – Conclusioni

In base alle risultanze degli accertamenti e delle indagini svolte si ribadisce l'indivisibilità degli immobili in oggetto e l'opportunità di procedere alla vendita dei beni, stante l'indivisibilità dei medesimi, confermando la costituzione di due distinti lotti come meglio specificato al precedente Capitolo 4.8.2.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

ALLEGATI :

- Allegato A – Verbali sessioni peritali;**
- Allegato B – Visure catastali immobili;**
- Allegato C – Planimetrie immobili;**
- Allegato D – Certificato di Destinazione Urbanistica;**
- Allegato E – Dichiarazione Agenzia Entrate sussistenza Contratti di Locazione;**
- Allegato F – Memorie di Parte.**

Pinerolo, lì 21/10/2025

Il CTU
Geom. Giovanni SUPPO

