

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE SECONDA CIVILE

Giudice: Dott.ssa DURETTO

(già Dott.ssa RIGOLETTI)

R.G.E. n. **31748/2019**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Attore:

Aaaaaaaaaa

Convenuti:

Bbbbbbbbbb + altri

C.T.U.: Arch. Alessandro BOCCARDO

Relazione di consulenza tecnica d'Ufficio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premessa

La presente relazione è relativa unicamente all'immobile censito al Fg. 39, Part. 64, Sub. 4, dal momento che per gli altri¹ oggetto di causa opera la sospensione di cui all'art. 54 ter della Legge n. 27/2020, per come prorogata dai suggestivi Decreti presidenziali.

Operazioni peritali

Si sono iniziate in data 24 novembre 2020 presso lo studio del CTU sito in Torino, Corso De Gasperi n. 49 (le parti non hanno comunicato allo scrivente alcuna nomina di CTP e pertanto, a tale data ed ora, non è stata effettuata alcuna riunione telematica). In data 29 dicembre 2020 si è

¹ Censiti al Catasto Urbano del comune di Rivoli al Fg. 39, Part. 64, Sub. 1, Sub. 2 e Sub. 7.

effettuato un sopralluogo all'interno dell'immobile oggetto del presente incarico peritale (verbale nell'All. n. 2), nella cui occasione sono state riprese alcune misurazioni a campione dei locali ed alcune fotografie (All. n. 1). Successivamente, è stato effettuato un accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 al fine di visionare l'atto di provenienza dell'immobile (di cui, in seguito, è stata richiesta copia all'Archivio Notarile Distrettuale di Torino / All. n. 5); lo stesso dicasi per il regolamento di condominio dello stabile (All. n. 6) in quanto l'infracitato occupante l'immobile in oggetto ne era sprovvisto e non è stato reperito alcun amministratore di condominio. In data 19 gennaio 2021, è stato effettuato un accesso presso il Comune di Rivoli / Sportello Polifunzionale nel quale sono state visionate le pratiche edilizie del fabbricato messe a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Tecnico edilizia privata (estr. nell'All. n. 9). In data 28 gennaio 2021, è stato effettuato un ulteriore sopralluogo all'interno dell' immobile con l'ausilio della documentazione comunale reperita (verbale nell'All. n. 2). In data 30 gennaio 2021, è stata inviata alla parte attrice la versione non definitiva della presente relazione / All. n. 11 (alla quale non si sono ricevute osservazioni). Infine, in data 9 febbraio 2021, è stato effettuato un ulteriore accesso presso il Comune di Rivoli nella cui occasione si è conferito con un tecnico dell'Edilizia Privata al fine di avere alcuni chiarimenti circa le procedure da adottare per la richiesta di sanatoria delle irregolarità edilizie riscontrate.

Descrizione sommaria dell'immobile di cui al presente incarico peritale, ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali, confini.

Letta la documentazione agli atti, il verbale dell'udienza del 13 novembre 2020 ed effettuato sopralluogo presso la località, oggetto del presente incarico peritale è un immobile posto nel comune di RIVOLI (TO) all'interno del Condominio "Rocciamelone" di Via ROCCIAMELONE n. 5, 7, 9 e Via PARTIGIANI D'ITALIA n. 17. Lo stabile è costituito da un corpo di fabbrica a

due piani fuori terra², da un corpo a tre piani fuori terra³, con annesso cortile e da altro corpo di fabbrica composto da tre tettoie chiuse ad uso magazzino e/o autorimessa privata. **Più specificatamente, all'interno del predetto primo corpo di fabbrica a due piani F.T., con accesso principale da Via ROCCIAMELONE n. 7, è oggetto della presente perizia un alloggio di civile abitazione posto al piano primo (2°F.T.)** attualmente costituito da un unico vano con area cottura e da un balcone sul lato del cortile, oltre a scala interna di accesso a porzione di sottotetto posta al piano superiore. Coerenti: Via ROCCIAMELONE, vano scale, cortile comune, proprietà Hhhhhhhhhh o aventi causa (alloggio censito al Catasto Urbano al Fg. 39, Part. 64, Sub. 3), salvo altri. Si evidenzia che tale porzione di sottotetto, che è di proprietà comune, è stata assegnata in uso esclusivo e perpetuo alla proprietà dell'immobile in oggetto (o degli aventi causa) a seguito di atto di modifica di regolamento di condominio⁴ (All. n. 7) a rogito notaio Nicoletta BORGHI del 12 maggio 2009 – repertorio numero 1061/967, trascritto a TORINO 2 il 4 giugno 2009 ai numeri 24983/16160. La medesima, in seguito al sopralluogo effettuato al suo interno, è risultata essere stata abusivamente adibita alla civile abitazione (sono state ricavate due camere da letto ed un bagno), sebbene non dotata delle caratteristiche minime necessarie (altezze interne, rapporti aero-illuminanti,...).

Quale pertinenza di tale alloggio, è compresa una cantina posta al piano terra (1°F.T.) del corpo di fabbrica a tre piani F.T. alla quale sono confinanti: proprietà Llllllllll o aventi causa, altra cantina del piano, corridoio comune, proprietà Mmmmmmmmm o aventi causa, salvo altri. L'alloggio oggetto della presente relazione, effettuate le visure presso l'Agenzia delle Entrate – Torino Territorio (All. n. 4), è attualmente censito al Catasto Urbano del comune di RIVOLI nel modo seguente: **Fg. 39, Part. 64, Sub. 4**, – Via ALPIGNANO (attualmente Via ROCCIAMELONE n. 7), piano S1-1, categoria A/4, classe seconda, consistenza: 3 vani catastali, superficie catastale: 50

² Oltre a piano sottotetto.

³ Oltre a piano sottotetto.

⁴ Preceduta da scrittura privata di transazione ed accordo del 17 aprile 2009 (copia ricevuta dal signor Ccccccccc / All. n. 7bis) stipulata tra i signori Pppppppppp, Qqqqqqqqqq, Rrrrrrrrrr, Ssssssssss, Tttttttt la signora Hhhhhhhhhh ed i signori Eeeeeeeee e Bbbbbbbbbb ed il signor Uuuuuuuuuu e la signora Vvvvvvvvvv.

mq (totale escluse aree scoperte: 50 mq), rendita catastale: 185,92 Euro.
L'intestazione catastale attuale dell'immobile è riferita ai signori
Bbbbbbbbbb (nata a il - C.F. n.
.....) – proprietà per 4/6, Ccccccccc (nato a il
..... - C.F. n.) – proprietà per 1/6 e
Dddddddddd (nato a il - C.F. n.
.....) – proprietà per 1/6.

Stato di possesso dell'immobile oggetto di causa

In occasione dei due sopralluoghi effettuati all'interno dell'immobile in oggetto, il medesimo risultava essere occupato da uno dei figli della debitrice, il signor Ccccccccc (nato a il - C.F. n.). Lo stesso dichiarava allo scrivente (verbale nell'[All. n. 2](#)) di abitare l'immobile con i propri famigliari (signori Gggggggggg, Eeeeeeeee e Fffffff). Dai certificati reperiti dallo scrivente presso l'Anagrafe di Rivoli ([All. n. 10](#)), il predetto signor Ccccccccc risulta essere residente nel comune di Rivoli, in Via ROCCIAMELONE n. 7 (lo stesso dicasi per il fratello signor Dddddddddd).

Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di causa

Dalle visure ipotecarie telematiche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 ([All. n. 8](#)), in relazione all'immobile oggetto della presente relazione, risultano essere state trascritte / iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Pignoramento immobiliare** (la cui nota di trascrizione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 è cancellabile PARZIALMENTE con il Decreto di trasferimento del Giudice poiché, dall'esame della nota di trascrizione medesima, risulta colpire anche gli altri immobili parimenti oggetto della presente causa di

divisione), emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Torino in data 2 luglio 2018 – repertorio numero 14975, **trascritto a TORINO 2 il 19 luglio 2018 ai numeri 30734/21420** (Reg. Gen. / Reg. Part.).

Richiedente: Studio legale

A favore di:

Aaaaaaaaaa

Sede in – C.F. n.

Per la quota di 4/6 (quattro sesti) della proprietà

Contro:

Bbbbbbbbbb

Nata ail

C.F. n.

Per la quota di 4/6 (quattro sesti) della proprietà

Tale formalità colpisce la quota di 4/6 (quattro sesti) della proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione (Fg. 39, Part. 64, Sub. 4), oltre alla quota di 4/6 (quattro sesti) della proprietà degli altri immobili oggetto della presente causa, censiti al Fg. 39, Part. 64, Sub. 1, Sub. 2 e Sub. 7.

- **Ipoteca per concessione amministrativa / riscossione derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo** (Agenzia delle Entrate / atto del 21 marzo 2019 – repertorio numero 7098/11019), **iscritta a TORINO 2 il 26 marzo 2019 ai numeri 12030/2046** (Reg. Gen. / Reg. Part.).

Richiedente: Via

Capitale: 544.235,24 Euro

Totale: 1.088.470,48 Euro

A favore di:

NNNNNNNNNN

Con sede – C.F. n.

Per la quota di 1/6 (un sesto) della proprietà

Domicilio ipotecario eletto in



Contro:

Cccccccccc

Nato a il

C.F. n.

Per la quota di 1/6 (un sesto) della proprietà

Tale formalità colpisce dal quota di 1/6 (un sesto) della proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione (Fg. 39, Part. 64, Sub. 4), oltre alla quota di 1/6 (un sesto) della proprietà degli altri immobili oggetto della presente causa censiti al Fg. 39, Part. 64, Sub. 1, Sub. 2 e Sub. 7.

- **Domanda di divisione giudiziale** (Tribunale Ordinario di Torino repertorio numero 18323 del 24 febbraio 2020), **trascritta a TORINO 2 il 1° luglio 2020 ai numeri 20297/14193** (Reg. Gen. / Reg. Part.).

Richiedente: Aaaaaaaaaa, Viale Majno n. 45 - Milano

A favore di:

Aaaaaaaaaa

Con sede in – C.F. n.

Contro:

- Bbbbbbbbbb

Nata a il

C.F. n.

- Cccccccccc

Nato a il

C.F. n.

- Dddddddddd



Nato ail

C.F. n.



Tale formalità colpisce l'immobile oggetto della presente relazione (Fg. 39, Part. 64, Sub. 4), oltre agli altri immobili oggetto della presente causa censiti al Fg. 39, Part. 64, Sub. 1, Sub. 2 e Sub. 7.

Vincoli

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente sul nominativo dei signori Bbbbbbbbbb, Dddddddddd, Cccccccccc e Eeeeeeeeeee (All. n. 8), non risultano trascrizioni di vincoli a carico dell'immobile in oggetto, oltre alle predette formalità pregiudizievoli.

Dalle informazioni reperite presso il Comune di Rivoli, risulta che il fabbricato compendiante l'immobile oggetto della presente relazione sia posto in area facente parte del Centro storico di Rivoli il quale rientra tra quelle salvaguardate dalla Legge Regionale n. 56/1977 in quanto di interesse storico artistico e paesaggistico (rif. art. 24 della citata legge "Norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici").

Diritti di uso civico

Dall'interrogazione della banca dati della Regione Piemonte, il mappale n. 64 (Fg. 39 / Catasto Terreni) su cui è posto il fabbricato compendiante l'immobile in oggetto non compare tra i terreni del comune di RIVOLI gravati da uso civico.

Ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile e primo titolo ante ventennio

Dalle visure ipotecarie telematiche effettuate dallo scrivente (All. n. 8) presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2, con atto di compravendita (All. n. 5) a rogito notaio Rosario ANZALONE del 17 febbraio 1988 – repertorio numero 16489/1115, trascritto⁵ a TORINO 2 il 19 febbraio 1988 ai numeri 6031/4149, i signori Eeeeeeeeeee (nato a il – C.F. n.) e Bbbbbbbbbb (nata a il – C.F. n.) acquistarono l'alloggio in oggetto posto al piano primo (2°F.T.), per la quota indivisa di un mezzo ciascuno in comunione legale di beni, dalla signora Oooooooooo (nata a il – C.F. n.). Si precisa che tale vendita NON riguardò la citata porzione di sottotetto poiché rimasta di proprietà comune e assegnata solo in uso esclusivo e perpetuo alla proprietà dell'alloggio in oggetto o di costoro gli aventi causa, a seguito del citato atto di modifica di regolamento di condominio (All. n. 7) a rogito del notaio Nicoletta BORGHI del 12 maggio 2009 – repertorio numero 1061/967, trascritto a TORINO 2 il 4 giugno 2009 ai numeri 24983/16160. In data 6 ottobre 2014 decedette il predetto comproprietario signor Eeeeeeeeeee: dalla lettura della nota di trascrizione dell'infracitata denuncia di successione (All. n. 8), risulta che al medesimo succedettero, per legge, la coniuge signora Bbbbbbbbbb ed i due figli signori Dddddddddd (nato a il – C.F. n.) e Cccccccccc (nato a il – C.F. n.). Denuncia di successione⁶ presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 12 maggio 2015, registrata al numero 1437/9990/15, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 22 giugno 2015 ai numeri 21088/14778. Si rileva che, dalle visure ipotecarie telematiche effettuate dallo scrivente sui predetti signori

⁵ Si rileva che nella nota di trascrizione di tale atto il medesimo è indicato come avere repertorio numero "16189/1115" mentre sull'atto è indicato il repertorio n. "16489/1115" (su entrambi, quale data dell'atto, è indicato il giorno 17 febbraio 1988).

⁶ Nella nota di trascrizione di tale denuncia di successione (All. n. 8), reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2, è presente un errore materiale nell'indicazione dei dati catastali di uno degli immobili: l'"Immobile n. 1" è infatti indicato come essere censito al Catasto Urbano al "Fg. 39, Part. 46, Sub. 1" in luogo del "Fg. 39, Part. 64, Sub. 1" come è corretto.

Bbbbbbbbbb, Dddddddddd e Ccccccccc (All. n. 8), non risulta alcuna trascrizione di accettazione della predetta eredità del signor Eeeeeeeeeee in capo ai medesimi.

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è il predetto atto di compravendita a rogito notaio Rosario ANZALONE del 17 febbraio 1988 – repertorio numero 16489/1115 (All. n. 5).

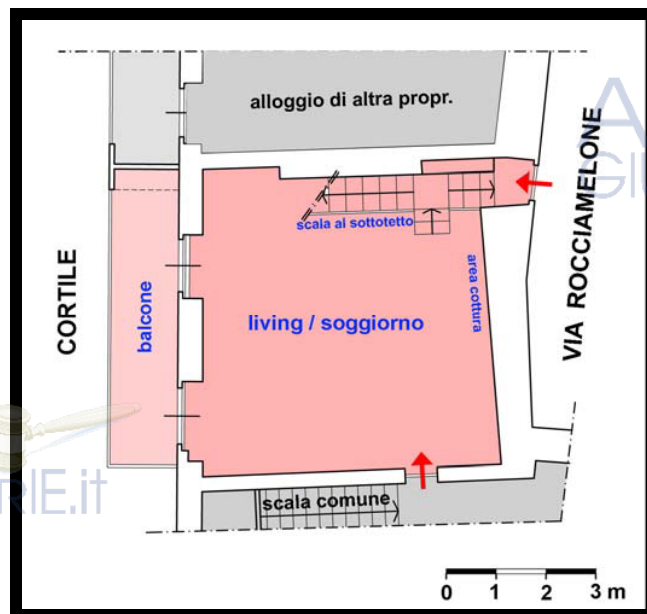
Descrizione dell'immobile per cui è causa
--

In relazione allo stabile compendiante l'immobile in oggetto, che è posto nel centro storico della città di Rivoli ed è a poche decine di metri da Piazza MATTEOTTI ed a breve distanza dalla Via FRATELLI PIOL, non stato possibile accertare con precisione il periodo originario di edificazione (il quale tuttavia è di molto anteriore alla Legge Urbanistica del 1942), dal momento che agli inizi degli anni cinquanta del 900 risulta essere stato oggetto di un intervento di completa ricostruzione, in seguito ai danni subiti dai bombardamenti dell'ultimo conflitto mondiale. Il condominio "Rocciamelone" si compone di un primo corpo di fabbrica elevato a due piani fuori terra (oltre a piano sottotetto), da un secondo corpo di fabbrica a tre piani F.T. (oltre a piano sottotetto) e da un terzo corpo di fabbrica composto da tre campate di tettoia chiusa a destinazione deposito e/o autorimesse private. Nel primo corpo di fabbrica è ubicato l'alloggio oggetto della presente relazione; quest'ultimo è posto al piano primo / 2°F.T., il quale è tuttavia parzialmente "contro terra"⁷ sul lato della Via ROCCIAMELONE a causa della pendenza del terreno circostante. Per questa motivazione, il fabbricato compendiante l'immobile in oggetto, visto dalla Via ROCCIAMELONE, pare erigersi su di un piano F.T. oltre a piano sottotetto mentre, sul lato opposto, quello verso la Via PARTIGIANI D'ITALIA, su due piani F.T. oltre a piano sottotetto). L'accesso principale all'alloggio è posto al civico n. 7 di Via ROCCIAMELONE: la porta di ingresso è seguita da alcuni scalini che collegano la quota del piano strada a quella del sottostante piano di calpestio dell'alloggio, posto ad un livello

⁷ Di un metro e mezzo circa.

più basso di un metro e mezzo circa. E' inoltre presente una seconda porta di accesso all'immobile, la quale è raggiungibile entrando dal portone di Via PARTIGIANI D'ITALIA n. 17, percorrendo il cortile e salendo la scala comune. Originariamente costituito da disimpegno di ingresso, due camere e bagno, l'alloggio in oggetto è stato completamente riorganizzato funzionalmente, in seguito all'ottenimento dell'uso esclusivo della soprastante porzione di sottotetto, il quale è di proprietà comune. E' stata infatti posta in opera una scala di accesso a tale porzione di sottotetto (piuttosto ripida e priva di alzate), sono state rimosse le preesistenti tramezzature interne a formare l'attuale unico ambiente destinato a soggiorno / pranzo con area cottura, ed è stato ampliato il preesistente balcone posto sul lato del cortile (dai preesistenti 1,5 mq circa agli attuali 9 mq circa). L'altezza interna utile di tale alloggio è stata rilevata in 2,63 / 2,67 m circa (2,42 / 2,44 m circa al di sotto delle travi in legno e 2,30 / 2,33 m circa al di sotto delle travi principali in c.a.). Le funzioni relative a camere da letto e bagno sono state tutte trasferite al piano superiore (sottotetto), sebbene tale livello non sia adeguato alla permanenza continuativa delle persone per modeste altezze interne e presenza di una sola apertura verso l'esterno: in quest'ultimo livello sono stati creati due vani (attualmente destinati a camere da letto, sebbene privi di aperture dirette verso l'esterno) ed un servizio igienico, per l'aerazione del quale è stata aperta una finestra sulla muratura perimetrale posta sul lato della Via ROCCIAMELONE. Tale bagno posto al piano sottotetto (che è l'unico presente), avente pavimentazione e murature interne piastrellate, ha le seguenti dotazioni:

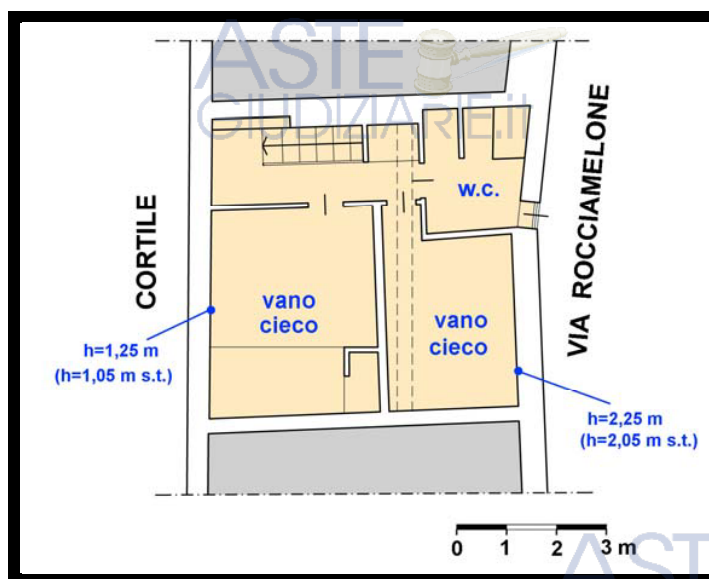
- Lavabo (ad appoggio su piano in muratura rivestito in materiale lapideo)
- Vaso WC (con cassetta di scarico acqua tipo "Geberit" ad incasso nella muratura)
- Bidet
- Doccia (delimitata da tramezze in muratura e con porta in vetro)



RIVOLI (TO) – Via ROCCIAMELONE n. 7

Alloggio (piano primo / 2°F.T.) in piena proprietà

Disegno realizzato dal CTU



RIVOLI (TO) – Via ROCCIAMELONE n. 7

Porzione di sottotetto di proprietà comune (terzo piano F.T.)

in uso esclusivo e perpetuo all'alloggio in oggetto

Disegno realizzato dal CTU

I due vani ricavati in tale piano sottotetto (di 14 mq circa e di 9 mq. circa)⁸, i quali, come il servizio igienico, sono posti al di sotto delle due falde inclinate del tetto, hanno altezze interne modeste; sono inoltre privi di aperture verso l'esterno, sebbene siano stati abusivamente destinati alla civile abitazione (a tal riferimento di veda il paragrafo sulla regolarità edilizia). La soprastante copertura a falde inclinate è sostenuta da orditura in legno (trave di colmo e travi secondarie), ha intradosso rivestito con perlinato in legno verniciato ed ha manto in tegole tipo "portoghesi". Si presume che il tetto in oggetto sia dotato di coibentazione termica, dal momento che il medesimo (e la sua orditura secondaria in legno) paiono risalire a periodo abbastanza recente.

Impianti presenti

- Impianto elettrico sotto traccia
- Impianto idro-sanitario
- Allacciamento all'impianto fognario comunale (al p. sottotetto)
- Impianto di riscaldamento a radiatori, alimentati da caldaia di tipo autonomo (ditta "Fondital") posta al piano sottotetto in prossimità della scala, la quale eroga anche l'acqua calda sanitaria. La medesima, per quanto è stato possibile accertare in loco, non pare adeguata per la collocazione all'interno dei locali. Il futuro proprietario dovrà pertanto, prima di occupare i locali, sottoporla a controllo da parte di tecnico abilitato, anche in relazione alle modalità di evacuazione dei fumi verso l'esterno.

Serramenti delle murature perimetrali

Sono di tipologia relativamente recente e dotati di doppio vetro; all'esterno (lato cortile) sono presenti ante in legno a lamelle.

Condizioni dell'immobile

Il prospetto⁹ sul lato della Via ROCCIAMELONE è quello interessato da maggiori fenomeni di degrado, sebbene paia essere stato tinteggiato non

⁸ Le due superfici indicate sono relative a quelle "calpestabili" e pertanto comprendono anche quella porzioni aventi altezza interna utile inferiore a 1,50 m (le quali, come è noto, non concorrono nel formare la superficie "commerciale").

⁹ Relativo al fabbricato compendiante l'alloggio in oggetto.

molti anni or sono: si rileva la presenza di efflorescenze ed esfoliazioni delle tinteggiature. La copertura, rivestita in tegole tipo “portoghesi” (le quali associano alla parte curva tipica del “coppo” una parte piana) è in medie condizioni, ad eccezione delle tegole poste sul colmo del tetto che paiono risalire ad epoca anteriore alla ristrutturazione effettuata e presentano segni di degrado.



Fotografia di una porzione del fronte lato Via ROCCIAMELONE

La freccia viola indica la porta di accesso all'alloggio in oggetto (civico n. 7).

La finestra posta alla sua sinistra è quella del bagno abusivo ubicato al piano sottotetto

Il fronte sul lato del cortile, in condizioni migliori, presenta tuttavia segni di umidità soprattutto a carico dei fronti in c.a. dei balconi ed alcuni annerimenti in corrispondenza dell'intersezione della copertura con la muratura perimetrale.

L'alloggio in oggetto è complessivamente in condizioni discrete, rilevando tuttavia che la ristrutturazione effettuata al suo interno (non sono più presenti i rivestimenti originari risalenti agli anni cinquanta del 900, epoca di ricostruzione del fabbricato) paia risalire quanto meno ad una decina / quindicina di anni or sono. In prossimità della tubazione fumi del camino posto all'interno dell'immobile si rileva la presenza di esfoliazioni della tinteggiatura; lo stesso dicasi (anche se in misura minore) per una porzione di muratura interna vicino alla porta di ingresso (quella posta sul lato della scala comune). Quanto alla soprastante porzione di sottotetto, anch'essa in discrete condizioni, si rileva la presenza di alcune efflorescenze sulle

murature interne con ogni probabilità ascrivibili a fenomeni di condensa dovuti alla conduzione di tali locali (permanenza continuativa delle persone sebbene non adeguati a tale scopo).



**Fotografia di una porzione del fronte lato cortile
(posto sul lato della Via PARTIGIANI D'ITALIA).**

La freccia rossa indica l'accesso al corridoio comune disimpegnante le cantine

Le frecce viola indicano l'alloggio in oggetto

Cantina di pertinenza

Ubicata al piano terreno dello stabile (che è interamente contro terra sul lato interno), nell'adiacente fabbricato¹⁰ che si erige su tre piani F.T.¹¹ (è l'ultima a destra rispetto alla direzione di ingresso al corridoio comune dal cortile), non è stato possibile entrare al suo interno poiché il signor Cccccccccc riferiva di essere sprovvisto delle relative chiavi di accesso. Essendo tuttavia dotata di una porta in legno provvista di alcune feritoie (prive di vetro per l'aerazione) è stato possibile riprendere una fotografia del suo interno (ed una misurazione) da cui si evince che ha pavimentazione in battuto di cemento, ha impianto elettrico interno ed ha una lunghezza di 4,20 m circa.

¹⁰ Il quale è in aderenza al corpo di fabbrica compendiante l'alloggio in oggetto (è posto a destra guardando il prospetto lato cortile / rif. fotografia soprastante).

¹¹ Oltre a piano sottotetto.

Dalla consultazione dello strumento urbanistico del comune di Rivoli, risulta che lo stabile compendiante l'immobile in oggetto ricada all'interno del dell'Area urbanistica denominata "Centro Storico"¹² e che sia classificato come rientrante tra le "Case in linea di impianto medioevale"¹³ (l'altro fabbricato ad un piano F.T. presente nel cortile, all'interno del quale non vi è alcun immobile oggetto della presente causa di divisione, è invece classificato come "Case di originario impianto rurale inserite nel nucleo medioevale"). Dalla lettura della Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Rivoli, in relazione a tali edifici classificati come "Case in linea di impianto medioevale", risulta che la tipologia di intervento assentibile dal Comune sia al massimo la "Ristrutturazione di tipo A" (la quale riguarda interventi che, "pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici lorde"). Inoltre, l'area in cui è posto l'immobile fa parte del Centro storico di Rivoli, il quale rientra tra le aree salvaguardate dalla Legge Regionale n. 56/1977 in quanto di interesse storico artistico e paesaggistico (rif. art. 24 della citata legge "Norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici").

Premesso che non è stato reperito il progetto di edificazione iniziale del fabbricato originario compendiante l'immobile in oggetto (la cui data di inizio costruzione non è nota ma di molto anteriore alle Legge Urbanistica del 1942), dalle informazioni reperite dal Comune di Rivoli risulta quanto segue:

- In data 1° giugno 1951 risulta essere stato rilasciato dal Sindaco di Rivoli Nulla Osta n. 80 per la ricostruzione del fabbricato a seguito di bombardamento subito durante la seconda guerra mondiale.

¹² Di cui le N.T.A. del P.R.G. recitano: "...consiste nella parte di territorio comunale che già nella prima metà del XIX secolo costituiva un continuo edificato e definisce un'area urbanistica a sé stante, le cui Aree normative sono i singoli edifici, come rappresentati nella Tavola 4 in scala 1:1000".

¹³ In relazione alle quali le N.T.A. del P.R.G. indicano, tra le varie cose, che "gli interventi manutentivi e di ristrutturazione indicati nella Tavola 4, devono rigorosamente rispettare le caratteristiche delle facciate e degli apparati decorativi esistenti..".

- In data 4 dicembre 1952 risulta essere stato rilasciato dal Sindaco di Rivoli "Nulla Osta che venga concesso il richiesto permesso di abitabilità".

- In data 4 giugno 1951 risulta essere stato rilasciato dal Sindaco di Rivoli Nulla Osta n. 81 per lo spostamento della fognatura bianca sul lato della Via ROCCIAMELONE.

In epoche più recenti, risultano essere state rilasciate:

- Autorizzazione Edilizia n. 125/89 del 12 maggio 1989 per sostituzione di cancello carraio.

- Autorizzazione Edilizia n. 192/88 del 20 aprile 1988 rilasciata al signor Eeeeeeeeeee (già comproprietario degli immobili oggetto di causa) relativa alla sostituzione della pavimentazione e dell'intonaco della facciata esterna con tinteggiatura.

- Concessione Edilizia in sanatoria (condono) n. 4031/S - progressivo n. 0060900709 – rilasciata alla signora Oooooooooo in data 21 gennaio 1994 (relativa a porzione dello stabile che non è quella compendiante l'alloggio in oggetto: modifica della facciata e innalzamento della copertura¹⁴ di 2,30 m circa; aumento di mq 28 al piano secondo e cambio destinazione d'uso di immobile al piano terreno non rientrante tra quelli oggetto di causa). In relazione a quest'ultima pratica edilizia, si rileva tuttavia che sono anche state condonate alcune modifiche alla distribuzione interna del piano terreno nella zona dove sono presenti le cantine (tra cui quella di pertinenza dell'alloggio in oggetto).

Dal momento che la citata pratica di condono edilizio non riguarda l'alloggio in oggetto, per verificare la regolarità edilizia dello stesso, si sono presi in esame gli elaborati grafici allegati al citato titolo abilitativo del 1951 (estr. nell'All. n. 9), relativi alla ricostruzione post bellica del fabbricato, rilevando tuttavia che i medesimi sono privi di quote (sui disegni non sono annotate misure) e che pertanto lo scrivente si è dovuto limitare ad effettuare delle misurazioni su tali disegni in scala 1:100. Da un confronto tra il progetto autorizzato e lo stato attuale, accertato in occasione del sopralluogo, si sono riscontrate alcune difformità relativamente a tale alloggio al piano primo (2°F.T.):

¹⁴ Trattasi di una porzione di copertura che non è quella soprastante l'immobile in oggetto.

- Il preesistente balconcino di 1,5 mq posto sul lato del cortile è stato rimosso e sostituito con un altro di circa 9 mq (la stessa operazione è stata effettuata per l'alloggio adiacente¹⁵). Di tali opere non è stata reperita alcuna pratica edilizia presso il Comune di Rivoli.

- La distribuzione interna dell'alloggio in oggetto indicata sui disegni del Nulla Osta n. 80/1951 (rif. "Pianta Primo Piano" in scala 1-100 che rappresenta un disimpegno di ingresso, un piccolo vano w.c., una camera con adiacente balconcino lato cortile ed una cucina abitabile) è stata completamente cambiata: sono state demolite tutte le tramezzature interne a formare l'attuale unico vano con area cottura (non è pertanto più presente alcun servizio igienico su tale livello), ed è stata posta in opera una scala per accedere alla soprastante porzione di sottotetto in uso esclusivo (nella quale è stato realizzato un bagno abusivo). Di tali opere non è stata reperita alcuna pratica edilizia presso il Comune di Rivoli.

- L'altezza interna di tale alloggio è inferiore a quella che si può misurare sul disegno autorizzato (rif. "Tratto di prospetto verso Via Rocciamelone & Sezione C:D" in scala 1:100 nel quale tra intradosso solaio piano sottotetto ed estradosso solaio piano primo si misura un'altezza pari a 3,10 m circa¹⁶): in loco lo scrivente ha infatti rilevato un'altezza interna utile di 2,63 / 2,67 m circa (2,42 / 2,44 m circa al di sotto delle travi in legno e 2,30 / 2,33 m circa al di sotto delle travi principali). Dall'esame dello stato dei luoghi (la porzione di solaio di separazione con il piano sottotetto è costituito da travi in c.a. e orditura secondaria in legno in buone condizioni di conservazione), vi sono ottime probabilità che il solaio preesistente sia stato rimosso e sostituito con quello attuale¹⁷ e che, nell'ambito dei lavori di ristrutturazione dell'alloggio effettuati anni fa (che ha comportato anche la sostituzione delle pavimentazioni interne), sia stata innalzata di alcuni centimetri la quota del preesistente piano di calpestio dell'alloggio medesimo. Di tali opere non è stata reperita alcuna pratica edilizia presso il Comune di Rivoli.

¹⁵ Di proprietà di terzi e non oggetto della presente causa di divisione.

¹⁶ La quale è sostanzialmente coerente con quella indicata sulla planimetria catastale, che è pari a "3,00 m" (conferendo pertanto ulteriore attendibilità a quanto rappresentato sui disegni comunali, sebbene non quotati).

¹⁷ Di cui non è stata reperita alcuna pratica edilizia presso il Comune di Rivoli.

In relazione alla porzione di sottotetto (piano 3°F.T.) di proprietà comune ed in uso esclusivo, come si è già anticipato all'inizio della presente relazione, si è rilevato il fatto che sia stato abusivamente destinato alla civile abitazione (sono stati ricavati due vani ciechi usati come camere da letto ed un bagno, quest'ultimo dotato di finestra parimenti abusiva sul lato della Via ROCCIAMELONE), sebbene non dotato delle altezze interne minime di legge e dei necessari rapporti aero-illuminanti. Inoltre il tetto (e quanto meno l'orditura secondaria in legno) sono state sostituite in epoche abbastanza recenti, senza aver tuttavia reperito alcuna pratica edilizia relativa a tale intervento¹⁸ (nell'ambito di tali opere è stato posto in opera l'esistente manto in tegole "portoghesi", le quali sono differenti dai "coppi curvi piemontesi" previsti dalle N.T.A. del P.R.G. per il centro storico della città, indicato come materiale / tecnica costruttiva tipica della tradizione locale). L'utilizzo del piano sottotetto a civile abitazione si configura come una irregolarità edilizia non sanabile (l'attuale proprietà, o l'aggiudicatario¹⁹ nel caso di vendita giudiziaria dell'immobile, dovrà pertanto provvedere a rimuovere le opere che sono state effettuate in tale sottotetto, incluso il servizio igienico, oltre a sostituire il manto di copertura²⁰ esistente in tegole "portoghesi" con i "coppi" previsti dallo strumento urbanistico). Sulla sanabilità degli abusi edilizi effettuati nell'alloggio al piano sottostante, in questa sede, non è possibile riferire compiutamente poiché in relazione ai medesimi dovrà preventivamente pronunciarsi la Commissione Locale del Paesaggio presso il Comune di Rivoli, essendo tutto il Centro storico tutelato dalla citata Legge Regionale n. 56/1997 (art. 24 "Norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici"). In caso di parere negativo di tale commissione (il quale è vincolante) non sarà possibile richiedere la sanatoria edilizia e sarà pertanto onere dell'attuale proprietà, o dell'aggiudicatario in caso di vendita giudiziaria dell'immobile, la messa in pristino, demolendo le opere abusive e ripristinando quelle preesistenti a

¹⁸ Rif. documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Tecnico comunale di cui all'accesso presso lo Sportello Polifunzionale del Comune di Rivoli effettuato in data 19 gennaio 2021.

¹⁹ Entro centoventi giorni dal Decreto di trasferimento del Giudice.

²⁰ A tal riferimento si vedano anche **le modalità di ripartizione dei costi con la proprietà adiacente** riportate a pag. 20 della presente (rif. art. 2 lettera "a" relativo alla modifica dell'originario regolamento condominiale r. notaio BORGHI del 12.05.2019).

suo tempo autorizzate dal Comune di Rivoli. Quanto alla sanatoria edilizia, in caso di avvenuto accertamento di compatibilità paesaggistica delle opere abusive, dovrà essere presentata istanza al Comune ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, sempre redatta da professionista abilitato ed a carico dell'aggiudicatario (tale pratica dovrà anche comprendere il collaudo statico²¹ della struttura esistente relativa al balcone ed al solaio tra P1 e P. sottotetto²²). In caso di assenso del Comune (diversamente sarà parimenti da provvedere alla citata "messa in pristino"), la sanzione da corrispondere, sempre a carico dell'aggiudicatario, sarà pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile stabilito dall'Ente in concerto con l'Agenzia delle Entrate.



Sopra a sinistra: stato attuale (fotografia del 28.01.2021).

Sopra a destra: fotografia allegata alla citata pratica edilizia di condono reperita nella documentazione comunale (risalente agli anni ottanta del 900)

Si noti che è stato rimosso il balconcino ripreso nella foto a destra e sostituito con una balconata in c.a. (il cui oggetto, nella foto a sinistra, è occultato dalla sottostante "chiusura" con tendaggi)

Si rileva infine la non corrispondenza dello stato di fatto dell'alloggio con quanto rappresentato sulla planimetria catastale (la pratica di aggiornamento catastale "D.O.C.F.A" dovrà essere presentata nell'ambito delle citate pratiche edilizie di richiesta di sanatoria).

Certificazione energetica dell'immobile

Non ne è stata reperita alcuna.

²¹ Di cui dovrà essere istruita apposita pratica edilizia presso la Regione Piemonte al fine di ottenere la sanatoria strutturale (il comune di Rivoli è classificato in zona sismica "3").

²² Non è noto allo scrivente se sia stato interessato da modifiche anche il solaio tra piano primo e piano terreno.

Regolamento di condominio

Il regolamento condominiale risulta essere stato depositato con atto del notaio Rosario ANZALONE del 31 dicembre 1986 – repertorio numero 5609/649 (All. n. 6), trascritto a TORINO 2 il 17 gennaio 1987 ai numeri 2333/1950. All'art. 2 (Proprietà comuni dei condomini) del medesimo, tra le varie cose, è indicato che la parte di cortile che non è assegnata alle singole unità immobiliari è di proprietà comune dei condomini. E' inoltre indicato che la latrina che si trova nel cortile di Via PARTIGIANI D'ITALIA n. 17 è ad uso esclusivo dei proprietari del Sub. 1 e del Sub. 2 (Fg. 39, n. 64 del N.C.E.U.). In relazione alle quote millesimali, l'immobile in oggetto (Sub. 4) è indicato come avere 165 millesimi di comproprietà sulle parti comuni.

Quanto alla citata modifica di tale regolamento, effettuata con atto del notaio Nicoletta BORGHI del 12 maggio 2009 – repertorio numero 1061/967 (All. n. 7), trascritto a TORINO 2 il 4 giugno 2009 ai numeri 24983/16160, si riporta un estratto: "...In conseguenza a quanto sopra convenuto viene modificato come segue l'art. 2 del suddetto Regolamento di Condominio: Art. 2 ...il sottotetto del primo corpo di fabbrica costituisce bene comune ai condomini...il sottotetto del primo corpo di fabbrica viene attribuito, a titolo gratuito, per tutta la sua estensione, in uso perpetuo ed esclusivo alla signora Hhhhhhhhhh ed ai signori Eeeeeeeeeee e Bbbbbbbbbb o di costoro gli aventi causa, per la porzione sovrastante le reciproche proprietà, al secondo piano fuori terra: a) Gli oneri economici relativi alla conservazione e alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria, della porzione di tetto posta a copertura del primo corpo di fabbrica e del relativo sottotetto, saranno a carico esclusivo dei proprietari delle unità immobiliari ubicate in detto corpo nella misura del 25% (venticinque per cento) a carico della signora Hhhhhhhhhh od aventi causa ed il residuo 75% (settantacinque per cento) a carico dei signori Eeeeeeeeeee e Bbbbbbbbbb od aventi causa;...c) gli oneri economici relativi alla conservazione e alla manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, delle facciate del primo corpo di fabbrica, saranno a carico esclusivo dei proprietari delle unità immobiliari ubicate in detto corpo nella misura del 25% (venticinque per cento) a carico della

signora Hhhhhhhhhh od aventi causa ed il residuo 75% (settantacinque per cento) a carico dei signori Eeeeeeeeeee e Bbbbbbbbbb od aventi causa; d) la signora Hhhhhhhhhh ed i signori Eeeeeeeeeee e Bbbbbbbbbb o di tutti costoro gli aventi causa, saranno legittimati a porre in essere, a loro spese e cure, ogni intervento di conservazione e manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, dell'intera porzione di tetto posta a copertura del primo corpo di fabbrica, ovvero, separatamente anche della parte di detta porzione posta a copertura delle rispettive unità abitative, del relativo sottotetto e delle relative facciate, senza necessità di ricevere alcun consenso preventivo da parte degli altri condomini".

Informazioni sulle spese condominiali dell'immobile

Non è possibile riferire poiché non è stato reperito alcun documento relativo alle spese condominiali. Il signor Cccccccccc ha dichiarato allo scrivente che non vi è alcun amministratore del condominio e che le pulizie alle parti comuni dello stabile vengono effettuate, a rotazione, dai singoli condomini. Inoltre, relativamente al consumo dell'acqua potabile, i contatori sono stati trasferiti al piano terreno (non è noto allo scrivente se ne sia stato installato uno per ciascuna proprietà oppure uno per ciascuna unità immobiliare).

Stima del valore dell'alloggio in oggetto

Si è proceduto a calcolare la superficie commerciale dell'alloggio in oggetto dagli elaborati grafici reperiti presso i Pubblici Uffici, integrati da alcune misurazioni a campione dei locali effettuate in occasione dei due sopralluoghi. Si precisa che tale superficie commerciale è superiore a quella comunemente definita "calpestabile", dal momento che comprende le murature interne, quelle perimetrali (fino allo spessore massimo di 50 cm) e la quota di un mezzo delle murature rivolte verso altre proprietà o proprietà comuni (fino allo spessore massimo di 25 cm). La superficie del balcone è stata considerata al 30% (si è prudenzialmente considerata la superficie di 1,5 mq relativa a quello preesistente e non la superficie attuale risultante da un

ampliamento abusivo). In relazione ai locali posti al piano sottotetto, ai fini della presente stima, non sono stati considerati nel computo della superficie commerciale dell'alloggio in quanto di proprietà comune e soltanto in uso esclusivo. La disponibilità di tali locali al piano sottotetto è stata tuttavia considerata in uno dei coefficienti descritti di seguito (coefficiente incrementativo del valore base poiché maggiore di 1), pur tenendo in debita considerazione il fatto che in realtà tale sottotetto, nelle attuali condizioni, è autorizzabile soltanto come deposito / locale di sgombero e che l'attuale proprietà (o l'aggiudicatario in caso di vendita giudiziarie) dovrà pertanto rimuovere da tale porzione di sottotetto anche il bagno esistente, ricavandolo all'interno dell'alloggio al piano inferiore.

In relazione al calcolo della superficie commerciale di tale alloggio, sono stati calcolati 43 mq a cui si aggiungano 1,5 mq (considerati al 30%) relativi al balcone e 8,5 mq (considerati al 30%) relativi alla cantina di pertinenza.

Da cui: $43 \text{ mq} + (30\% \text{ di } 1,5 \text{ mq}) + (30\% \text{ di } 8,5 \text{ mq}) = 46 \text{ mq}$ (superficie commerciale dell'alloggio).

Per la stima in oggetto, si sono inoltre effettuate alcune ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari e si sono consultate le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate²³ relative alla zona "OMI" in cui è posto l'immobile (All. n. 12): trattasi della zona "B1" – microzona "1" del comune di Rivoli denominata "Centrale / Centro Storico – Castello – Via Roma". Dalla loro lettura, si rileva che le quotazioni delle "Abitazioni civili in stato conservativo normale" siano le seguenti: minimo 1.300 Euro/mq - massimo 1.950 Euro/mq.

Per la tipologia dell'alloggio in oggetto, si è ritenuto di assumere un valore base di riferimento di 1.850 Euro al mq di superficie commerciale. In seguito, si è proceduto ad una revisione di tale valore base con riferimento ai seguenti coefficienti di adeguamento:

- Stato occupativo: 1
- Condizioni di conservazione e manutenzione del fabbricato: 0,90
- Condizioni di conservazione e manutenzione dell'alloggio: 0,97

²³ Primo semestre dell'anno 2020.

- Caratteristiche costruttive / regolarità edilizia: 0,70²⁴
- Disponibilità della porzione di sottotetto condominiale in uso esclusivo (la quale tuttavia non è adeguata alla civile abitazione): 1,30

Moltiplicando i predetti coefficienti, si ottiene un coefficiente (riduttivo rispetto al predetto valore base al mq poiché inferiore a 1) pari a 0,794.

Da cui: 1.850 Euro/mq x 0,794 = 1.468,90 Euro/mq. Tale importo viene arrotondato a 1.500 Euro/mq (stima del valore per unità di superficie commerciale dell'alloggio in oggetto).

Da cui: 1.500 Euro/mq x 46 mq = 69.000,00 Euro.

La stima del valore dell'alloggio oggetto di causa censito al Catasto Urbano al Fg. 39, Part. 64, Sub. 4 è stata pertanto di 69.000,00 Euro (sessantanovemila Euro).

Comoda divisibilità dell'immobile

Considerate le caratteristiche dell'immobile, si ritiene che NON sia comodamente divisibile. L'alloggio in oggetto, sebbene abbia due ingressi dall'esterno, ha infatti superficie troppo limitata per frazionarlo in due distinte unità immobiliari suscettibili di autonomo godimento.

Con la presente relazione, composta di ventitré facciate (oltre all'indice degli allegati della pagina seguente), si ritiene di aver risposto al quesito posto dal Signor Giudice.

Torino, 26 febbraio 2021

Il C.T.U.

Arch. Alessandro BOCCARDO

²⁴ Con tale coefficiente è stato tenuto anche in considerazione il fatto che l'attuale proprietà (oppure l'aggiudicatario in caso di vendita giudiziaria dell'immobile) dovrà anche farsi carico, tra le altre cose, anche di opere di manutenzione straordinaria all'interno dell'alloggio in oggetto poiché il medesimo è attualmente privo di servizio igienico (quello al piano sottotetto, come più diffusamente indicato nel paragrafo sulla regolarità edilizia, NON potrà infatti essere conservato trattandosi di opera abusiva NON sanabile).

ALLEGATI alla relazione peritale

- 1** Estratto delle fotografie riprese dal CTU
- 2** N. 2 verbali delle operazioni peritali redatti dal CTU
- 3** Elaborato planimetrico catastale (da Catasto Urbano)
- 4** Visura catastale storica e planimetria catastale dell'immobile (da Catasto Urbano)
- 5** Atto di compravendita a rogito notaio Rosario ANZALONE del 17 febbraio 1988 – repertorio numero 16489/1115 (da Archivio Notarile di Torino)
- 6** Regolamento di condominio dello stabile depositato con atto del notaio Rosario ANZALONE in data 31 dicembre 1986 – repertorio numero 5609/649 (da Archivio Notarile di Torino)
- 7** Atto di modifica di regolamento di condominio a rogito notaio Nicoletta BORGHI del 12 maggio 2009 – repertorio numero 1061/967 (copia ricevuta via e-mail dallo studio notarile VOLPE, il quale conserva copia informatica degli atti del notaio BORGHI ante trasferimento in altro distretto)
- 7bis** Scrittura privata di transazione ed accordo del 14 aprile 2009 (copia ricevuta dal signor Cccccccccc)
- 8** Visure ipotecarie telematiche effettuate dal CTU (e stampa note di trascrizione / iscrizione) presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 (già Conservatoria dei Registri Immobiliari)
- 9** Estratto della documentazione abilitativa comunale del fabbricato (da Comune di Rivoli / Sportello Polifunzionale)
- 10** Certificato di residenza dei signori Bbbbbbbbbb, Dddddddddd, Cccccccccc (da Anagrafe del comune di Rivoli)
- 11** Relazione peritale non definitiva inviata dallo scrivente alla parte attrice in data 30 gennaio 2021
- 12** Quotazioni dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) (da sito internet ufficiale dell'Agenzia delle Entrate)