

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 agli immobili censiti al Catasto urbano del Comune di RIVOLI al Fg. 39, Part. 64, Sub. 1, Sub. 2 e Sub. 7.

Operazioni peritali

Il sopralluogo programmato presso gli immobili in sede di udienza è stato posticipato su richiesta del comproprietario signor Ccccccccc al giorno 17 febbraio 2022; in tale data è stato possibile visionare l'alloggio in oggetto.

Successivamente, il 22 febbraio 2022, è stato effettuato un accesso presso il Comune di Rivoli, nella cui occasione si è conferito con un tecnico dell'Edilizia Privata per richiedere alcune informazioni sulle irregolarità

edilizie riscontrate. In data 28 febbraio 2022 lo scrivente ha inviato alle parti costituite (all'Avv. per l'attore) la versione non definitiva della presente relazione (All. n. 18), in seguito alla quale non sono pervenute allo scrivente osservazioni scritte.

Descrizione sommaria degli immobili di cui al presente incarico peritale, ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali, confini.

Letta la documentazione agli atti, il verbale dell'udienza del 23 novembre 2021 ed effettuato il sopralluogo presso la località, oggetto del presente incarico peritale sono i seguenti immobili siti nel Condominio "Rocciamelone" di Via ROCCIAMELONE n. 5, 7, 9 e Viale PARTIGIANI D'ITALIA n. 17 a RIVOLI (TO), all'interno del corpo di fabbrica a due piani F.T. (trattasi del medesimo fabbricato all'interno del quale è posto l'alloggio di cui al Fg. 39, Part. 64, Sub. 4 oggetto della relazione di CTU depositata in data 26 febbraio 2021):

- Con accesso da Viale PARTIGIANI D'ITALIA n. 17, un **alloggio di civile abitazione** posto al piano terreno (1°F.T.)¹, il quale è il risultato dell'unione di due alloggi più piccoli. Tale unità immobiliare è composta da salotto con angolo cottura, bagno privo di antibagno e due piccole camere (ciascuna delle quali ha in adiacenza un locale cieco, già ad uso intercapedine, trasformato in w.c. ed attualmente utilizzato come deposito). Coerenti: Via MUSINE', terrapieno lato Via ROCCIAMELONE, vano scale, cortile, salvo altri.

Dalla lettura del regolamento di condominio (per informazioni più dettagliate si veda il paragrafo specifico e gli All.ti n.ri 6-7), risulta inoltre assegnata all'immobile (ai Sub. 1 e Sub. 2), in piena proprietà la porzione di area urbana antistante *per tutta la lunghezza della parte prospiciente il cortile, e per la larghezza di metri uno e mezzo circa.*

¹ Il quale è posto contro terra sul lato della Via ROCCIAMELONE (lato sud-est) a causa della pendenza del terreno circostante.

Dalle visure catastali effettuate dallo scrivente presso il Catasto Urbano del comune di RIVOLI, tale alloggio risulta attualmente essere ancora censito al Catasto Urbano con due distinti subalterni:

Fg. 39, Part. 64, Sub. 1, – Viale PARTIGIANI D'ITALIA n. 17, piano T, categoria A/4, classe seconda, consistenza: 2 vani catastali, superficie catastale: 50 mq (totale escluse aree scoperte: 46 mq), rendita catastale: 123,95 Euro.

Fg. 39, Part. 64, Sub. 2, – Viale PARTIGIANI D'ITALIA n. 17, piano T, categoria A/4, classe seconda, consistenza: 2,5 vani catastali, superficie catastale: 39 mq (totale escluse aree scoperte: 36 mq), rendita catastale: 154,94 Euro.

L'intestazione catastale di tali Sub. 1 e Sub. 2 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.

- **Con accesso da Viale PARTIGIANI D'ITALIA n. 17, una piccola porzione di cortile** di 29 mq catastali (denominata "Int. A" ed indicata come "posto auto scoperto" sia nell'atto di provenienza alle parti convenute che nell'infracitato regolamento di condominio, sebbene non censita al Catasto Urbano in categoria "C/6"). Coerenti: Viale PARTIGIANI D'ITALIA, cortile comune a due lati, proprietà Zzzzzzzzzz o aventi causa, salvo altri. Dalle visure catastali effettuate dallo scrivente presso il Catasto Urbano del comune di RIVOLI, la medesima risulta essere attualmente così censita al Catasto Urbano:

Fg. 39, Part. 64, Sub. 7, – Viale PARTIGIANI D'ITALIA n. 17, piano T interno A, categoria F/1 - Area urbana di mq 29 (senza rendita catastale).

L'intestazione catastale di tale Sub. 7 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 degli immobili oggetto di causa

In occasione del sopralluogo effettuato all'interno dell'alloggio in data 17 febbraio 2022, il medesimo risultava essere occupato dalla comproprietaria signora Bbbbbbbbbb. In relazione alla porzione di cortile in oggetto di cui al Sub. 7, la medesima riferiva di esserne nella disponibilità (al momento del sopralluogo dello scrivente su tale porzione di cortile erano accatastati molteplici pannelli in legno e pertanto non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di linee di delimitazione sul suolo).

Formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili

Dalle visure ipotecarie telematiche di aggiornamento effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 (All. n. 16) sul nominativo dei signori Bbbbbbbbbb, Cccccccccc e Dddddddddd, in relazione agli immobili oggetto della presente causa di divisione risultano essere state trascritte / iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) 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 un altro immobile 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, C.so

A favore di:

Aaaaaa

Sede in – C.F. n.

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



Contro:

Bbbbbbbbbb

Nata a il

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 degli immobili oggetto della presente relazione (Fg. 39, Part. 64, Sub. 1, Sub. 2 e Sub. 7), oltre alla quota di 4/6 (quattro sesti) della proprietà dell'altro immobile oggetto della presente causa già oggetto di perizia da parte dello scrivente (censito al Fg. 39, Part. 64, Sub. 4).

2) Ipoteca 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:

.....
.....

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 – Via.....

Contro:

Cccccccccc

Nato a il

C.F. n.

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

Tale formalità colpisce la quota di 1/6 (un sesto) della proprietà degli immobili oggetto della presente relazione (Fg. 39, Part. 64, Sub. 1, Sub. 2 e Sub. 7), oltre alla quota di 1/6 (un sesto) della proprietà dell'altro immobile oggetto della presente causa già oggetto di perizia da parte dello scrivente (censito al Fg. 39, Part. 64, Sub. 4).

3) 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,

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 a il

C.F. n.

Tale formalità colpisce gli immobili oggetto della presente causa di divisione (censiti al Catasto Urbano del comune di RIVOLI al Fg. 39, Part. 64, Sub. 4, Sub. 1, Sub. 2 e Sub. 7).

Vincoli

Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente sul nominativo dei signori Bbbbbbbbbb, Dddddddddd, Cccccccccc e Eeeeeeeeeee (All.ti n.ri 8 e 16), 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 tuttavia che il fabbricato compendiante gli immobili oggetto di causa 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 gli immobili in oggetto non compare tra i terreni del comune di RIVOLI gravati da uso civico.

Ricostruzione dei passaggi di proprietà degli immobili e primo titolo ante ventennio

Dalle visure ipotecarie telematiche effettuate dallo scrivente (All.ti n.ri 8 e 16) 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,

trascritto² 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 gli immobili in oggetto (oltre a quello parimenti oggetto della presente causa di divisione oggetto della perizia già depositata), per la quota indivisa di un mezzo ciascuno in comunione legale di beni, dalla signora **Ooooooooooo** (nata a il – C.F. n.).

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 successione³ 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 di aggiornamento effettuate dallo scrivente sui predetti signori Bbbbbbbbbb, Dddddddddd e Cccccccccc (All. n. 16), 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).

² 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).

³ 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.

Descrizione degli immobili 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 è 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, oltre al cortile. Nel primo corpo di fabbrica è ubicato l'alloggio oggetto della presente relazione (il quale è risultante dall'unione di due alloggi più piccoli, tramite la parziale demolizione di una muratura interna), che è posto al piano terreno (1° F.T.), con la precisazione che il medesimo è tuttavia posto interamente contro terra sul lato della Via ROCCIAMELONE a causa della pendenza del terreno circostante. Tale alloggio, al quale si accede dal cortile⁴, presenta le aperture verso l'esterno unicamente sul lato del cortile medesimo (che sono costituite da quattro porte finestre in alluminio anodizzato con ante esterne in legno a lamelle) ed è costituito da un salotto con area cottura ed adiacente bagno privo di antibagno (con le seguenti dotazioni: lavabo posto su mobile in laminato, vaso w.c. con cassetta di scarico acqua di tipo esterno, bidet e vasca da bagno) e due piccole camere, ciascuna delle quali ha in adiacenza un piccolo locale cieco, già costituente intercapedine sul lato del terrapieno, trasformato in bagno ed attualmente utilizzato come ripostiglio (locali inaccessibili in quanto colmi di materiali vari). Si rileva che le condizioni conservative generali di tale alloggio sono alquanto modeste ed i

⁴ Avente a sua volta portone carraio e pedonale di ingresso posto al civico n. 17 di Viale PARTIGIANI D'ITALIA.

rivestimenti / le finiture sono datati (quali ad esempio il pavimento in piastrelle ceramiche, i rivestimenti in perlinato di legno posti su parte delle murature interne,...). All'interno dei locali sono presenti efflorescenze presumibilmente provenienti da infiltrazioni ed umidità a carico di porzioni di soffitto (soprattutto nel bagno avente accesso dal salotto che presenta un tubazione a vista, presumibilmente delle acque nere e riferite ad immobile di proprietà di terzi); inoltre, la pavimentazione interna della porzione di alloggio adibita a area cottura pare avere dei difetti di planarità, forse dovuti a rigonfiamenti dovuti all'umidità proveniente dal sottosuolo per l'assenza di vespaio aerato. In relazione al fronte del fabbricato lato cortile, si rileva che è in condizioni abbastanza modeste (le medesime paiono essere inferiori rispetto al precedente sopralluogo dello scrivente risalente a poco più di un anno fa) per la presenza di efflorescenze ed annerimenti.

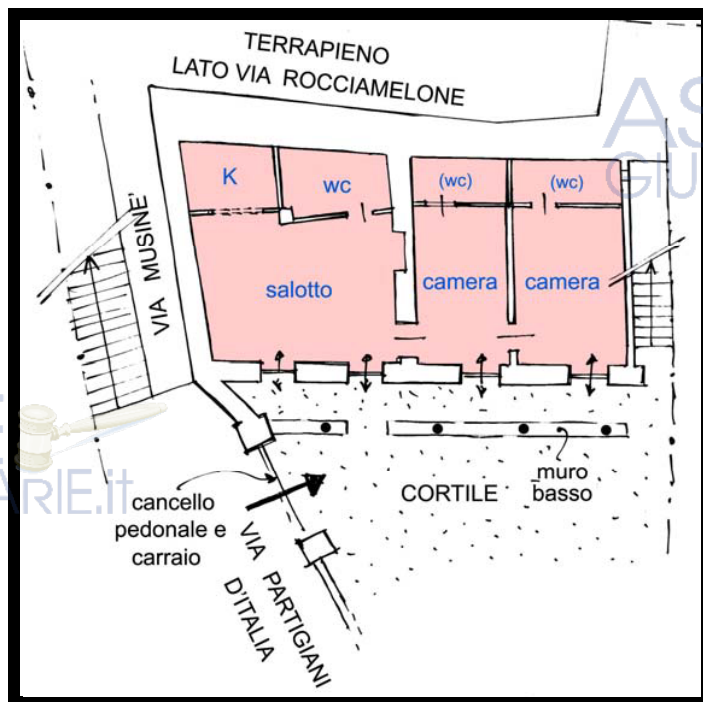
In relazione alla porzione di cortile di cui al Sub. 7, non è stato possibile verificare se fosse o meno delimitata da linee di demarcazione poste sul suolo, dal momento che in occasione del sopralluogo sul medesimo erano stati accatastati molteplici pannelli in legno.



RIVOLI (TO) – Viale PARTIGIANI D'ITALIA n. 17

Le frecce indicano l'alloggio in oggetto

In primo piano, il muretto basso (abusivo) con soprastanti tendaggi e (a sinistra del fotogramma) due dei quattro pilastri in c.a. di cui non è stato possibile accertare se concorrono o meno al sostegno della soprastante balconata (parte di quest'ultima è riferita all'alloggio parimenti oggetto della presente causa di divisione di cui alla perizia depositata in data 26 febbraio 2021)



RIVOLI (TO) – Viale PARTIGIANI D'ITALIA n. 17

Alloggio posto al piano Terreno (1°F.T.)

il quale è contro terra sul lato della Via ROCCIAMELONE

Schizzo esemplificativo a mano libera (non in scala) realizzato dal CTU

(il disegno è puramente indicativo stante l'impossibilità di rilevare sufficienti misurazioni a causa della presenza di molteplici arredi e materiali vari all'interno dei locali).

Impianti presenti

- Impianto elettrico sotto traccia
 - Impianto idro-sanitario
 - Allacciamento all'impianto fognario comunale
 - Impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da caldaia di tipo autonomo ("Immergas") posta nel salotto, 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 l'immobile, sottoporla a controllo da parte di tecnico abilitato, anche in relazione alle modalità di evacuazione dei fumi verso l'esterno.

no essere sostituiti dal
per il Centro Storico,

ASTE GIUDIZIARIE



Evidenziato in rosso, a cura del CTU, la porzione di cortile in oggetto di cui al Fg. 39, Part. 64, Sub. 7 (indicata nel regolamento di condominio come “posto auto scoperto”, sebbene non sia censita al Catasto Urbano in categoria C/6)

stante, le cui Aree normative
1:1000".
6 In relazione alle quali le
manutentivi e di ristrutturazione
caratteristiche delle facciate e

medioevale”⁶. Dalla lettura
di Rivoli, in relazione alle

stante, le cui Aree normative
1:1000".
6 In relazione alle quali le
manutentivi e di ristrutturazione
caratteristiche delle facciate e

stante, le cui Aree normative
1:1000".
6 In relazione alle quali le
manutentivi e di ristrutturazione
caratteristiche delle facciate e

medesime, 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 sono posti gli immobili 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.
- 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.

La medesima è prevalentemente riferita ad abusi edilizi effettuati in una

porzione dello stabile⁷ che non è quella compendiante l'alloggio in oggetto ad eccezione di alcune modifiche alle aperture perimetrali che riguardano l'immobile della presente relazione (cioè la trasformazione di una finestra in porta sul lato del cortile e la chiusura di una finestra sul lato della Via MUSINE').

Dal momento che la citata pratica di condono edilizio non riguarda l'alloggio in oggetto (ad eccezione delle suddette modifiche a due aperture delle murature perimetrali), 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 effettuato in data 17 febbraio 2022, si sono riscontrate alcune difformità di cui non è stata reperita, tra la documentazione prodotta allo scrivente dal Comune di Rivoli, alcuna pratica edilizia (trattasi pertanto di irregolarità edilizie)⁸:

- Nello stato attuale, non sono più presenti le due aperture sulle murature perimetrali laterali poste sul lato della Via MUSINE'.
- La preesistente finestra posta sul lato del cortile è stata trasformata in porta.
- Tramite la demolizione di una porzione di muratura interna, sono stati uniti i due preesistenti alloggi più piccoli ancora censiti separatamente (Sub. 1 e Sub. 2).
- All'interno della porzione di immobile di cui al Sub. 1 è stato creato un bagno il quale è direttamente comunicante con il salotto (in passato non vi era alcun bagno interno all'unità immobiliare e si utilizzava la latrina posta nel cortile). Inoltre, i due piccoli vani ciechi adiacenti le due camere

⁷ Modifica della facciata e innalzamento della copertura 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.

⁸ Ad eccezione delle citate due modifiche alle aperture delle murature perimetrali indicate sulla predetta pratica di condono edilizio (chiusura di una delle due aperture sul lato della Via MUSINE' e trasformazione di una finestra in porta sul lato del cortile interno).

(porzione di alloggio di cui al Sub. 2), un tempo costituenti intercapedine sul lato del terrapieno, sono stati trasformati in bagni (che peraltro, essendo molto stretti, vengono di fatto utilizzati come deposito).

Si ritiene che, nelle attuali condizioni, non possa essere richiesta alcuna sanatoria al Comune di Rivoli in quanto l'immobile non ottempera alle vigenti normative igienico sanitarie. Sarà pertanto onere del futuro proprietario il suo adeguamento (dovrà anche essere creato un antibagno per costituire un locale filtro tra servizio igienico e salotto, dovranno essere eliminate le infiltrazioni, create adeguate intercapedini sul lato del terrapieno ed un vespaio aerato per ridurre l'umidità). In relazione al cortile, si osserva che è stato realizzato un muretto avente altezza di mezzo metro circa e sono stati eretti quattro pilastrini in c.a. (non è stato possibile accertare se concorrano o meno nel sostenere il soprastante balcone), sebbene lo strumento urbanistico del comune di Rivoli non consenta, nel centro storico, suddivisioni dei cortili (trattandosi pertanto di irregolarità non sanabile). A tal riferimento, in passato, risulta già un diniego della Commissione edilizia del Comune di Rivoli ad un istanza presentata in data 1° agosto 1988 dal signor Eeeeeeeeeee finalizzata alla posa in opera di una ringhiera sul lato del cortile.

Si rileva la non corrispondenza dello stato di fatto dell'alloggio con quanto rappresentato sulle planimetrie catastali. La pratica di aggiornamento catastale "D.O.C.F.A" dovrà prevedere la "fusione" degli attuali Sub. 1 e Sub. 2, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria da parte di professionista abilitato ed a carico del futuro proprietario (previo il citato adeguamento alle vigenti normative igienico sanitarie).

Certificazione energetica degli immobili

Non ne è stata reperita alcuna.

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. Pur rimandando a tale documento per ulteriori dettagli, si rileva che sia indicato che la latrina che si trova nel cortile di Viale PARTIGIANI D'ITALIA n. 17 è ad uso esclusivo dei proprietari del Sub. 1 e del Sub. 2 (cioè dell'alloggio in oggetto). All'art. 4, tra le proprietà comuni, è indicata "la parte di cortile che non è assegnata alle singole unità immobiliari, contornata in tinta gialla nella planimetria allegata sotto la lettera "B".

All'art. 5/b è indicato che "La latrina che si trova nel cortile di Via PARTIGIANI D'ITALIA 17 è ad uso esclusivo dei proprietari dei Sub. 1 e 2 foglio 39 n. 64 NCEU" (cioè all'alloggio in oggetto). Inoltre, sempre relativamente a quest'ultimo, è indicato che "A ciascuno degli stessi Sub. 1 e 2 viene assegnata in piena proprietà la porzione di area urbana antistante ciascuna delle dette unità immobiliari per tutta la lunghezza della parte prospiciente il cortile, e per la larghezza di metri uno e mezzo circa".

Nell' ALLEGATO A" al regolamento di condominio sono indicate le quote millesimali: al "Sub. 1" sono associati 115,500 millesimi ed al "Sub. 2" 138,200 millesimi. Inoltre, nel paragrafo intitolato "Altre aree urbane a destinazione diversa" è indicato: "a) A ciascuno dei Sub. 1 e 2 sopra detti viene assegnata in piena proprietà la porzione di area urbana antistante la corrispondente unità immobiliare per tutta la lunghezza della parte prospiciente il cortile e per la larghezza di metri uno e cinquanta centimetri circa. La latrina esistente nel cortile è assegnata in piena proprietà ai detti Sub. 1 e 2 e sarà comune solo a tali unità. b) Con la denominazione di "int. A" è indicata l'area di cortile destinata a posto auto scoperto, riportata in NCEU alla partita 7996 foglio 39 n. 64 sub. 7 (modello 55 M, registrato il 15/12/1986 al n. 2396/13/86... tutta la restante area urbana è da destinarsi a corte comune".

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 degli immobili

Non è possibile riferire poiché non è stato reperito alcun documento relativo alle spese condominiali. Si rimanda alla precedente relazione depositata dallo scrivente (relativa all'alloggio censito al Fg. 39, Part. 64, Sub. 4) per ulteriori dettagli.

Stima del valore degli immobili 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 del sopralluogo (tali misurazioni sono state tuttavia molto limitate in quanto i locali erano colmi di arredi e materiali vari, oltre al fatto che parte delle murature interne erano rivestite con perlinato di legno). Si precisa che tale superficie commerciale è superiore a quella comunemente definita "calpestabile", dal momento che comprende le murature interne, quella perimetrale lato cortile (fino allo spessore massimo di 50 cm) e la quota di un mezzo della murature perimetrali rivolte verso il terrapieno lato Via ROCCIAMELONE e verso Via MUSINE' (fino allo spessore massimo di 25 cm). Premesso che la superficie commerciale dell'alloggio in oggetto è stata calcolata in 82 mq, per la stima in oggetto si sono effettuate alcune ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari e si sono consultate le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (aggiornate al 1° semestre dell'anno 2021) relative alla zona "OMI" in cui è posto l'immobile (All. n. 17): 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 1.900 Euro/mq. In relazione alle Abitazioni di tipo economico, sempre in stato conservativo "normale", è indicato un minimo 900 Euro/mq ed un massimo 1.350 Euro/mq.

Per la tipologia dell'alloggio in oggetto, si è ritenuto di assumere un valore base di riferimento di 1.600 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: 0,85
- Condizioni di conservazione e manutenzione dell'alloggio: 0,80
- Caratteristiche costruttive / regolarità edilizia: 0,80

Moltiplicando i predetti coefficienti, si ottiene un coefficiente (riduttivo rispetto al predetto valore base al mq poiché inferiore a 1) pari a 0,544.

Da cui: $1.600 \text{ Euro/mq} \times 0,544 = 870,40 \text{ Euro/mq}$. Tale importo viene arrotondato a 870 Euro/mq (stima del valore per unità di superficie commerciale dell'alloggio in oggetto).

Da cui: $870 \text{ Euro/mq} \times 82 \text{ mq} = 71.340,00 \text{ Euro}$. Tale importo viene arrotondato a 71.300,00 Euro.

La stima del valore dell'alloggio oggetto di causa censito al Catasto Urbano al Fg. 39, Part. 64, Sub. 1 e Sub. 2 è stata pertanto di 71.300,00 Euro / settantunomilatrecento Euro.

In relazione alla porzione di cortile di 29 mq catastali (censita al Fg. 39, Part. 64, Sub. 7), si stima un valore, a corpo, di 6.000 Euro / seimila Euro.

Comoda divisibilità

Considerate le caratteristiche dell'alloggio in oggetto, si ritiene che NON sia comodamente divisibile. Sebbene sia sufficiente erigere una porzione di tramezzatura interna per suddividere in due parti l'attuale alloggio (secondo quanto indicato sulle planimetrie catastali per il Sub. 1 ed il Sub 2), si ritiene infatti che tale frazionamento causerebbe una riduzione del valore complessivo per il fatto che il Sub. 2 ha due vani di superficie ridotta e due w.c. molto stretti e privi di antibagno.

Considerazioni sulle osservazioni delle parti costituite relative alla versione non definitiva della presente relazione di CTU inviata il 28 febbraio 2022

Non risultano esserne pervenute allo scrivente.

Con la presente relazione, composta di venti facciate (incluso l'indice degli Allegati), si ritiene di aver risposto al quesito posto dal Signor Giudice.

Torino, 31 marzo 2022

Il C.T.U.

Arch. Alessandro BOCCARDO

ALEGATI alla relazione peritale

(La numerazione segue quella degli Allegati alla perizia depositata dallo scrivente in data 26 febbraio 2021)

-
- 13** Estratto delle fotografie riprese dal CTU in data 17 febbraio 2022
 - 14** Verbale di sopralluogo redatto dal CTU in data 17 febbraio 2022 (firmato solo dallo scrivente per le motivazioni indicate sul verbale medesimo)
 - 15** Visure catastali e planimetrie catastali degli immobili (da Agenzia delle Entrate – Torino Territorio)
 - 16** Visure ipotecarie telematiche di aggiornamento effettuate sul nominativo dei comproprietari (da Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TO 2)
 - 17** Quotazioni dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) relative al 1° semestre del 2021 (da sito internet ufficiale dell'Agenzia delle Entrate)
 - 18** Relazione peritale non definitiva inviata in data 28 febbraio 2022 alle parti costituite (all'Avv. per parte attrice)