

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
II SEZIONE CIVILE

Giudice Dr. Francesco MORONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA CIVILE
R.G. n. 28096/2019

Promossa da

XXXXXX

Rappresentata per mandato speciale da XXXXX

Contro

xxxxxxxxxx XXXXXXXXX + altri

Prossima udienza 30 marzo 2021 ore 11,20

PREMESSA

La scrivente **geom. Patrizia ADDESA**, con studio in San Mauro T.se (TO), Via Roma n. 1, iscritta all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7833 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino, nominato C.T.U. nel giudizio *de quo*, in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Signor Giudice, **Dr. Francesco MORONI**, si onora di riferire quanto di seguito relazionato compatibilmente alle risultanze emerse dall'analisi della documentazione agli atti, dalle verifiche compiute in loco e presso i Pubblici Uffici.

OGGETTO DEL GIUDIZIO DIVISIONALE

Nell'ambito del Procedimento Esecutivo iscritto al R.G.E. n. 2025/2013 presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torino, l'Ill.mo Signor Giudice, Dr. Francesco MORONI, con Ordinanza del 29.05.2019, ha disposto la divisione degli immobili pignorati ai sensi degli artt. 600 e 601 c.p.c. assumendo l'istruttoria della causa.

L'integrazione del contraddittorio si è consolidata mediante la memoria introduttiva del Creditore Procedente notificata secondo il rito al debitore, ai comproprietari ed ai Creditori Iscritti.

La domanda di divisione è stata poi trascritta il **31.12.2019 ai n.ri 38042-53793** a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXX** - C.F. **XXXXXXXXXX** contro:

- XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX per la quota pari a 6/30 dell'intera proprietà
- XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per la quota pari a 9/30 dell'intera proprietà
- XXXXXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per la quota pari a 9/30 dell'intera proprietà
- XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per la quota pari a 6/30 dell'intera proprietà

La presente relazione ha quindi, per oggetto i beni originariamente sottoposti a pignoramento immobiliare, ubicati nel **Comune di Pino Torinese (TO) – Via dell'Olmo n. 6**, censiti al Catasto Fabbricati del medesimo Comune censuario al **Foglio 26 n. 435 sub. 2 (villino), Foglio 26 n. 435 sub. 3 (villino) e al Foglio 26 n. 435 sub. 4 (autorimessa).**

SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate il 10.12.2020 alle ore 10,00 presso lo studio del CTU, in San Mauro T.se (TO) – Via Roma n. 1, ma nessuna Parte ha presenziato alla sessione.

Il CTU dopo gli accertamenti presso i Pubblici Uffici ha convocato il prosieguo delle operazioni peritali inviando missiva *pec* ai Legali delle Parti costituite.

In data 21.12.2020 alle ore 9,00 in Pino Torinese (TO), Via dell'Olmo n. 6 sono proseguite le operazioni peritali alla presenza dei Convenuti XXXXXXXXXXXXXXXX



e XXXXXXXXXXXX.

Durante la sessione il CTU ha ispezionato i luoghi oggetto di causa ed al termine delle attività ha chiuso le operazioni peritali senza successivo rinvio.

Il tutto come indicato nel verbale allegato alla presente relazione (cfr. doc. 1).

TRATTAZIONE QUESITO PERITALE

Il testo integrale del quesito peritale formulato all'udienza di conferimento incarico del 24.11.2020 è contenuto negli atti di causa a cui si rimanda.

Gli immobili oggetto della presente sono posti nel Comune di Pino Torinese (TO) pertanto, tutte le trascrizioni e iscrizioni di seguito segnalate sono riferite a quelle presenti nei registri dell'Agenzia delle Entrate di Torino - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di **Torino 2**.

Trattazione punto A del quesito peritale

“Il CTU ... descriva il bene oggetto del giudizio, anche mediante planimetrie e fotografie, indicandone titolarità e provenienza risalendo al titolo di acquisto anteriore al ventennio, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi ed il valore attuale di mercato”.

A.1) INDIVIDUAZIONE E DATI CATASTALI

Prima di procedere con la trattazione del quesito occorre precisare che i beni oggetto della presente formano insieme un comparto edilizio indipendente costituito da una villa suddivisa in più unità con annessa area pertinenziale esterna.



Detta villa è catastalmente costituita da due unità abitative (sub. 2 et 3), una autorimessa (sub. 4) e, secondo la banca dati catastale, a tali beni è associato un bene comune non censibile costituito dal giardino esterno e dalla scala interna (sub. 1).

Schema grafico attuale suddivisione catastale



Segue elaborato peritale - Giudizio Divisionale Causa R.G. 28096/2019

La villa è stata però oggetto di modifiche interne che hanno alterato la distribuzione e la consistenza delle singole unità immobiliari nonché la loro destinazione d'uso relativamente ad alcune parti.

Schema grafico consistenza attuale



Segue elaborato peritale - Giudizio Divisionale Causa R.G. 28096/2019

Pagina 6 di 42

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Le modifiche non sono state denunciate al competente Catasto e sono state

tutte eseguite senza alcuna legittimazione edilizia e le stesse non potranno

essere, come di seguito relazionato, oggetto di nessun tipo di regolarizzazione o sanatoria.

Attualmente l'immobile di Via Dell'Olmo n. 6 oggetto di causa si compone di tre

unità abitative, di cui una realizzata con il cambio d'uso del piano seminterrato

ove originariamente collocate l'autorimessa del sub. 4 e le cantine del sub. 3.

Sinteticamente la villa è oggi così composta:

UNITÀ 1

(Unità contornata in rosso nello schema della consistenza attuale)

Alloggio al piano terra (1° f.t.) composto da tinello con cucinino, soggiorno, tre camere, disimpegno, bagno e balcone con annessi locali al piano seminterrato costruiti da tavernetta, disimpegno e bagno.

La consistenza di detta unità corrisponde ad una parte dell'alloggio censito al Foglio 26 n. 435 sub. 3.

Una porzione del piano seminterrato del sub. 3 costituisce ora una parte dell'unità

3 di seguito indicata.

UNITÀ 2

(Unità contornata in blu nello schema della consistenza attuale)

Alloggio al piano terra (1° f.t.) composto da cucina, camera, disimpegno, bagno e balcone.



La consistenza di detta unità corrisponde integralmente all'alloggio censito al Foglio 26 n. 435 sub. 2.

UNITÀ 3

(Unità contornata in giallo nello schema della consistenza attuale)

Alloggio al piano seminterrato composto da soggiorno-cucina, due camere, disimpegno, ripostiglio e bagno,

L'unità comprende nella sua consistenza una parte del piano seminterrato del Foglio 26 n. 435 sub. 3 e integralmente l'autorimessa censita al Foglio 26 n. 435 sub. 4 che è stata modificata relativamente la destinazione d'uso legittimata.

BENI COMUNI

L'area esterna (giardino), la scala interna e la centrale termica.

Ai subb. 2,3 et 4 del mappale 435 Foglio 26 è associato, secondo la Banca Dati, il bene comune non censibile sub. 1 che dall'elaborato planimetrico comprende il giardino e la scala interna.

La centrale termica è costituita da un vano con accesso indipendente dal giardino ove alloggiato l'impianto servente le unità componenti la villa.

Detto vano, seppur di servizio comune, è inserito nella consistenza catastalmente del sub. 3.

Ciò premesso, il CTU scrivente **provvederà di seguito ad individuare i beni oggetto di causa secondo la loro consistenza catastale** poiché le singole unità, per poter esser trasferite nella loro attualmente consistenza, devono necessa-



riamente esser variate, ma ciò non sarà possibile per la sussistenza di irregolarità non sanabili riferite proprio alla loro attuale situazione.

I beni oggetto di causa sono quindi, così catastalmente costituiti:

In Pino Torinese (TO), Via dell'Olmo n. 6

Villa indipendente libera su quattro lati con annesso giardino insistenti sull'area urbana individuata nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 26 n. 435 coerente con: Strada a due lati e mappali n.ri 516, 517 e 61 del Foglio 26 (cfr. doc. 2).

Il lotto è censito come Area Urbana di 17 are e 21 centiare, senza intestazione (cfr. doc. 3).

Il fabbricato si distribuisce su un piano terreno-rialzato (1° f.t.) e un piano seminterrato tra loro collegati mediante una scala interna.

La villa è catastalmente così costituita:

ALLOGGIO SUB. 2

Unità abitativa posta al piano terreno-rialzato (1° f.t.) con accesso dal vano scala interno e composta da disimpegno, camera, cucina, bagno e ripostiglio – coerente con: giardino a tre lati e vano scala comune.

L'unità è censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Pino Torinese (TO) al **Foglio 26 n. 435 sub. 2** – categoria A/7 di classe 2° - vani 3,00 – superficie catastale mq 49,00 (mq 46,00 al netto di aree esterne) - rendita catastale € 650,74 (cfr. doc. 4 – visura).

Il bene è stato costituito con la denuncia n. G01849.1/1997 del 04.03.1997 ed è raffigurato nella planimetria catastale allegata a detta denuncia (cfr. doc. 5).



La conformazione attuale dell'alloggio sopra descritto corrisponde ai luoghi, ma la zona cottura è stata rimossa poiché gli attuali occupanti utilizzano la tavernetta de piano seminterrato.

L'intestazione catastale è corretta.

ALLOGGIO SUB. 3

Unità abitativa posta al piano terreno-rialzato (1° f.t.) con accesso dal vano scala interno e composta da disimpegno, soggiorno, tinello con cucinino, bagno e tre camere da letto – coerente con: giardino a tre lati e vano scala comune.

Costituiscono pertinenza dell'unità sopra descritta i locali posti al piano seminterrato, e precisamente: il locale sgombero con annesso disimpegno, due cantine, un bagno e la centrale termica, coerenti in corpo unico con: giardino quattro lati, vano scala comune e autorimessa del sub. 4 di seguito descritta.

L'unità è censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Pino Torinese (TO) al **Foglio 26 n. 435 sub. 3** – categoria A/7 di classe 2° - vani 9,00 – superficie catastale mq 200,00 (mq 194,00 al netto di aree esterne) - rendita catastale € 1.951,21 (*cf. doc. 6 – visura*).

Il bene è stato costituito con la denuncia n. G01849.1/1997 del 04.03.1997 ed è raffigurato nella planimetria catastale allegata a detta denuncia (*cf. doc. 7*).

La conformazione attuale dell'alloggio sopra descritto non corrisponde ai luoghi per intervenute modifiche non denunciate.



Le irregolarità riguardano i locali accessori del piano seminterrato trasformati ed accorpati all'autorimessa di seguito descritta per costituire un altro alloggio indipendente.

Il locale sgombero è stato trasformato in tavernetta utilizzata come cucina.

L'intestazione catastale è corretta.

AUTORIMESSA SUB. 4

Una **autorimessa privata posta al piano seminterrato** con accesso dal giardino e costituita da unico vano di circa 40 mq – coerente con: giardino a due lati, unità del sub. 3 sopra descritta e vano scala comune.

L'unità è censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Pino Torinese (TO) al **Foglio 26 n. 435 sub. 4** – categoria C/6 di classe 2° - consistenza catastale mq 40,00 – superficie catastale mq – 47,00 rendita catastale € 212,78 (*cfr. doc. 8 – visura*).

Il bene è stato costituito con la denuncia n. G01849.1/1997 del 04.03.1997 ed è raffigurato nella planimetria catastale allegata a detta denuncia (*cfr. doc. 9*).

La conformazione attuale del box sopra descritto non corrisponde ai luoghi per intervenute modifiche non denunciate.

L'autorimessa è stata unita ad alcuni dei locali accessori dell'alloggio sub. 3 ed è stata trasformata in un'unità abitativa indipendente.

L'intestazione catastale è corretta.

BENE COMUNE SUB. 1



Secondo la banca dati catastale ai beni del mappale 435 sopra descritti è associato il bene comune non censibile **Foglio 26 n.435 sub. 1** costituito dal giardino e dalla scala interna.

Tale bene è raffigurato nell'elaborato catastale presentato a seguito della denuncia n. G01849.1/1997 del 04.03.1997 (cfr. doc. 10).

L'unità, trattandosi di bene comune non censibile, non ha intestazione catastale.

Si segnala che sussiste un vano centrale termica ove alloggiato l'impianto servente le unità della villa, ma tale locale non è inserito nel bene comune ma nella consistenza del sub. 3.

Precisazioni del CTU

Nell'area cortilizia retrostante la casa è presente una tettoia chiusa di circa 40 mq costruita a ridosso del confine con i mappali n.ri 61 e 517.

Tale costruzione non è accatastata e trattasi di abuso edilizio che dovrà essere demolito interamente.

A.2) TITOLARITÀ E PROVENIENZA

I beni in trattazione sono di proprietà dei seguenti soggetti:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx per la quota pari a 9/30 dell'intera proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx per la quota pari a 9/30 dell'intera proprietà
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx per la quota pari a 6/30 dell'intera proprietà



– xxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx per la quota pari a 6/30 dell'intera proprietà

Ai Sigg. xxxxxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx e xxxxxxxx la **quota pari a 4/30 ciascuno** è pervenuta in virtù della successione *mortis causa* di xxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxx) apertasi il 10.01.1994, così come indicato nella relativa dichiarazione registrata a xxxxxx l'08.07.1994 al n. 22 vol. 479 e trascritta il 09.01.1995 ai n.ri 612-805.

Ai Sigg. xxxxxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx e xxxxxxxx la **quota pari a 2/30 ciascuno** è pervenuta in virtù della successione *mortis causa* di xxxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxx l'xxxxxxx) apertasi il 04.01.2005, così come indicato nella relativa dichiarazione registrata a xxxxx l'11.04.2011 al n. 185 vol. 9990 e trascritta il 18.10.2011 ai n.ri 27130-42038.

Alle Sig.re xxxxxxxxxxx e xxxxxxxx la **quota pari a 3/30 ciascuno** è pervenuta a seguito dell'Ordinanza di approvazione del Progetto Divisionale del 19.12.2016 rep. 22155 emessa dal Tribunale di Torino e trascritta il 31.07.2018 ai n.ri 23043-33117.

Si segnala che le successioni di xxxxxxxxxxx e di xxxxxxxxxxx non sono corredate di trascrizioni relative all'accettazione tacita o espressa resa dalle due eredi xxxxxxxxxxx e xxxxxxxx.

Per gli altri due eredi, xxxxxxxx e xxxxxxxx, sussistono invece le accettazioni tacite dipendenti dall'Ordinanza di approvazione del progetto divisione sopra indicata trascritte entrambe il 19.03.2019 ai n.ri 7560-10882 (accettazione



quota pervenuta per successione di xxxxxxxxxxxx) ed ai n.ri 7561-10883 (ac-

cettazione quota pervenuta per successione di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

A.3) CRONISTORIA E PRIMO ATTO TRA VIVI

Il primo trasferimento per atto tra vivi anteriore al ventennio è costituito dalla compravendita a rogito Notaio Pasquale TABACCHI del 13.08.1970 rep. 33860 racc.

11869, trascritta il 12.09.1970 ai n.ri 31109-41086.

Con il citato atto, xxxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx) ha acquisito la piena proprietà dei terreni ove poi edificati i beni oggetto della presente relazione.

In data 10.01.1994 è deceduto il predetto xxxxxxxxxxxxxxxx chiamando a succedergli per legge il coniuge xxxxxxxxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxxxxxx l'xxxxxxxxxx e i cinque figli xxxxxxxxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx), xxxxxxxxxxxxxxxx-xxxxxxxxx (nata a xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx), xxxxxxxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxxxxxxxx-xx l'xxxxxxxx), xxxxxxxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxxxxxx-xxxxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx), così come indicato nella relativa dichiarazione registrata a xxxxxxxxx l'08.07.1994 al n. 22 vol. 479 e trascritta il 09.01.1995 ai n.ri 612-805.

Si segnala che la successione di xxxxxxxxxxxx non è corredata di trascrizioni relative all'accettazione tacita o espressa resa da xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx.



Per gli altri due eredi, xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, sussiste invece

l'accettazione tacita trascritta il 19.03.2019 ai n.ri 7560-10882, dipendente dall'Ordinanza di approvazione del Progetto Divisione di seguito indicata.

In data 04.01.2005 è deceduta la predetta xxxxxxxxxxxxxxxx chiamando a succederle per legge i cinque figli xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, così come indicato nella relativa dichiarazione registrata a xxxxxxxx l'11.04.2011 al n. 185 vol. 9990 e trascritta il 18.10.2011 ai n.ri 27130-42038.

Si segnala che la successione di xxxxxxxxxxxxxxxx non è corredata di trascrizioni relative all'accettazione tacita o espressa resa da xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx.

Per gli altri due eredi, xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, sussiste invece l'accettazione tacita trascritta il 19.03.2019 ai n.ri 7561-10883, dipendente dall'Ordinanza di approvazione del Progetto Divisione di seguito indicata.

In data 06.08.2007 è deceduto il precitato xxxxxxxxxxxxxxxx chiamando a succedergli per legge, i figli xxxxxxxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx) ed il coniuge xxxxxxxxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx).

L'eredità in questione è stata accettata da xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx mediante dichiarazione resa innanzi al Giudice del Tribunale di Torino, Sezione Distaccata di Moncalieri, all'udienza del 18.01.2012 il cui verbale è stato depositato in Cancelleria il 14.04.2012 e trascritto il 09.11.2012 ai n.ri 28772-39143.



All'udienza suddetta, il coniuge xxxxxxxxxxxx ha invece espresso formale rinuncia all'eredità dismessa in morte dal coniuge xxxxxxxxxxxx.

Non sussiste nessuna trascrizione relativa la denuncia di successione di xxxxxxxx
xxxxxxxxxx.

In data 19.12.2016 con l'Ordinanza di approvazione del Progetto Divisionale del rep. 22155 Tribunale di Torino (trascritta il 31.07.2018 ai n.ri 23043-33117, la quota di 6/30 in capo a xxxxxxxx e xxxxxxxx è stata assegnata in parti uguali a xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx.

Alla data di trascrizione della domanda giudiziale per cui si redige la presente relazione i beni in trattazione risultavano quindi di proprietà dei sopra già generalizzati xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx per 9/30 ciascuna e xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx per 6/30 ciascuno.

A.4) ESISTENZA DI VINCOLI E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

I beni in trattazione sono di proprietà per l'intero dei soggetti indicati nel precedente paragrafo A.2, fatta salva l'effettiva accettazione di eredità relativamente la quota pari a 6/30 ciascuna in capo a xxxxxxxx e xxxxxxxx pervenuta per successione di xxxxxxxxxxxxxxxx (apertasi il 10.01.1994) e xxxxxxxxxxxxxxxx (apertasi il 04.01.2005).

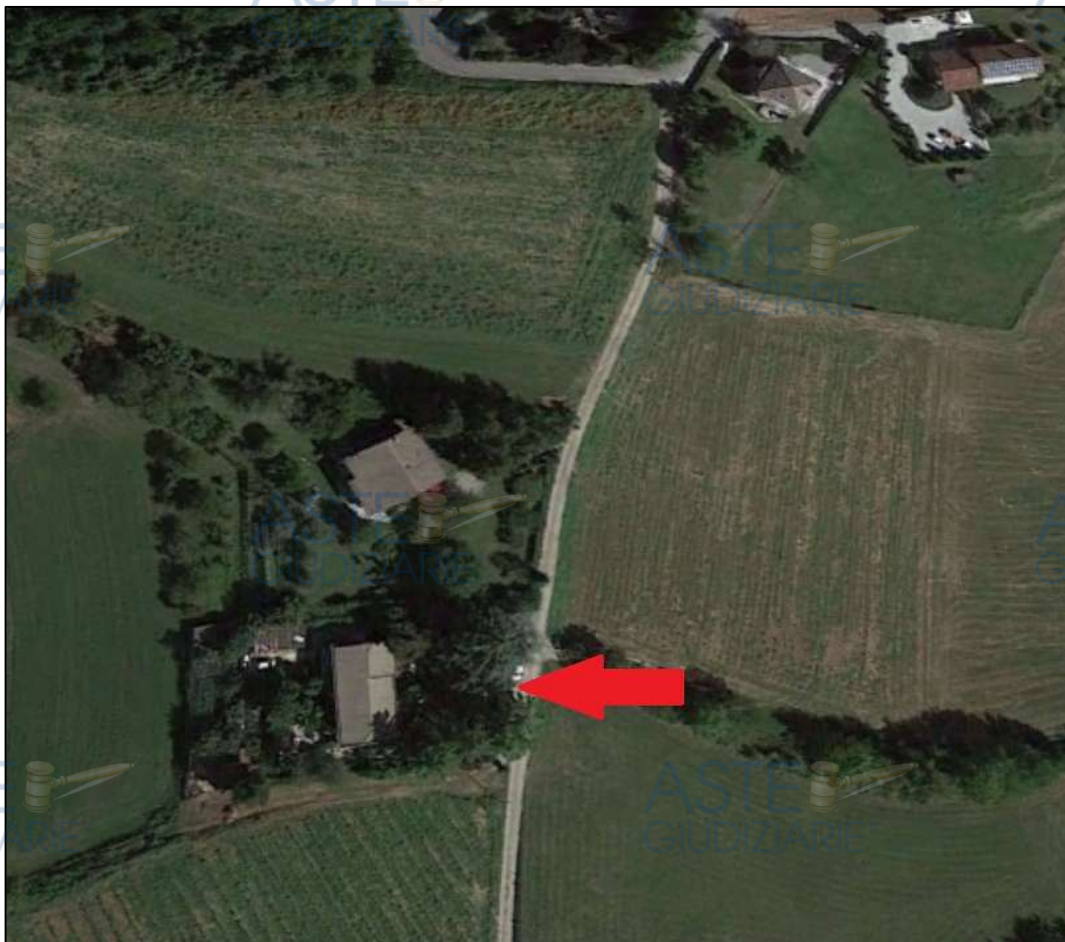
Non sussistono atti trascritti aventi ad oggetto la costituzione di diritti di godimento sui beni in trattazione (es. usufrutto, diritto di abitazione, ecc.).

A.5) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI



Trattasi di villa indipendente costituita da unico corpo di fabbrica con annesso giardino pertinenziale.

Vista satellitare fornita da Google Earth



L'accesso è realizzato mediante un cancello carraio ed un cancelletto pedonale identificato in loco con il civico n. 6 di Via dell'Olmo.

Detto civico non è individuato dal navigatore satellitare.

La villa, secondo la divisione catastale, è costituita da un alloggio grande (sub. 3), un alloggio piccolo (sub. 2), una autorimessa interrata (sub. 4) e da un bene comune non censibile costituito dal giardino e dalla scala interna (sub. 1).



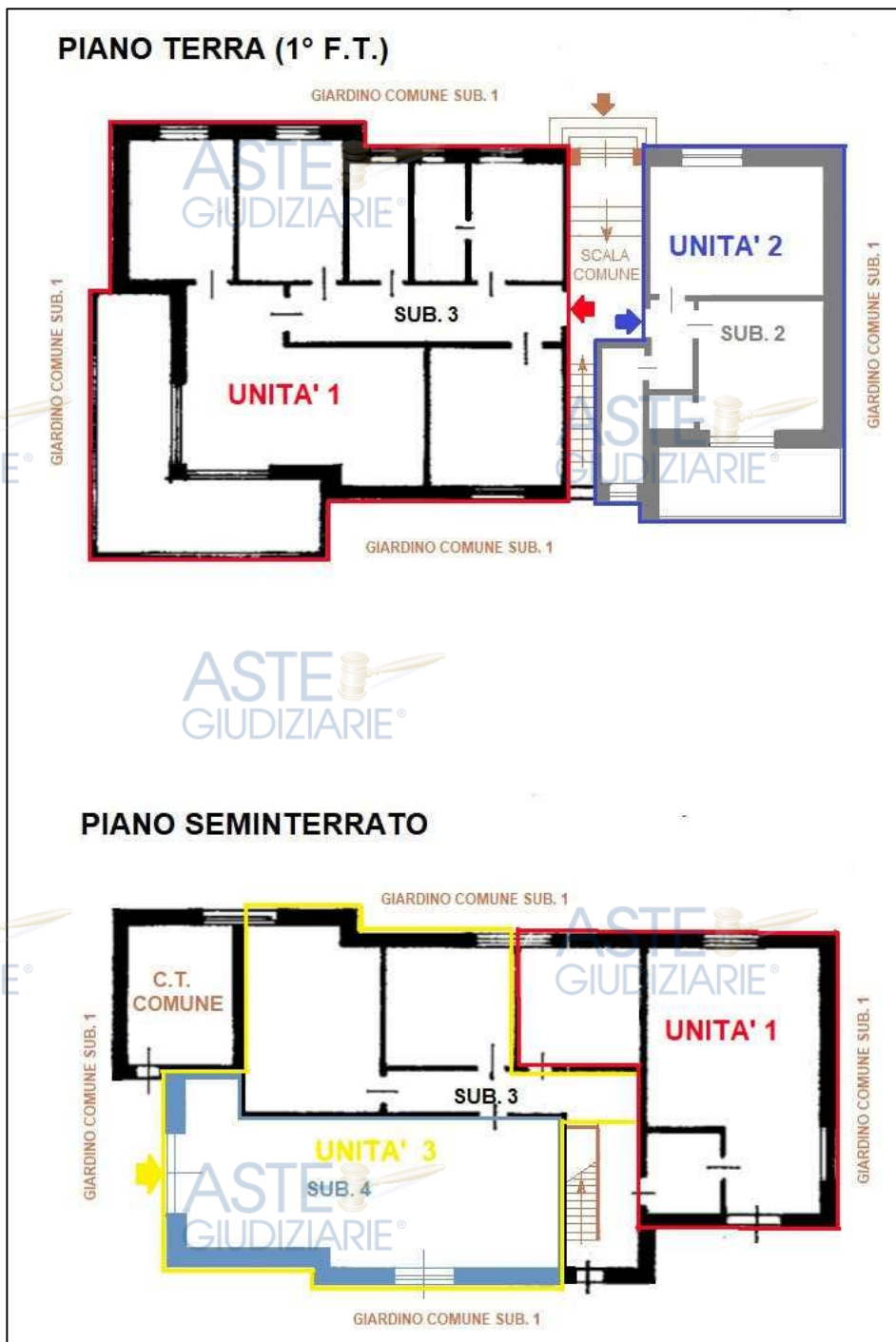
Schema grafico della consistenza catastale



Alcuni interventi abusivamente eseguiti hanno modificato in maniera sostanziale la consistenza e la destinazione d'uso originaria dell'alloggio grande e dell'autorimessa.

La villa è ora composta da un alloggio piccolo, un alloggio grande e da altro alloggio al piano seminterrato creato dalla trasformazione di tal piano ad uso abitativo.

Schema grafico dell'attuale consistenza



L'alloggio piccolo (sub. 2) si compone di ingresso, servizio, una camera ex cucina, una camera da letto ed un piccolo ripostiglio.

L'unità non è attualmente accessoriata di zona cottura poiché l'occupante utilizza la tavernetta comune del piano interrato.

L'alloggio grande (sub. 3) si compone di ingresso su corridoio, soggiorno, tinello con cucinino, bagno e tre camere da letto.

L'unità, secondo l'attuale consistenza catastale, è accessoriata di una parte interrata collegata con scala interna.

Tale porzione è costituita, secondo quanto legittimato in linea edilizia, da un bagno, due cantine, un locale sgombero e il vano centrale termica.

La parte interrata è stata oggetto di modifiche interne atte a creare una zona tavernetta servente gli alloggi sopra descritti.

La tavernetta è altresì accessoriata di una piccola zona dispensa e un servizio igienico dotato di tutti i sanitari.

Le modifiche apportate hanno anche interessato l'autorimessa limitrofa (sub. 4) che è stata accorpata ad una parte dell'area accessoria del sub. 3 per creare un altro alloggio indipendente.

Per quanto sopra, la villa di Pino T.se è oggi in realtà costituita da tre unità abitative indipendenti con accessori comuni, e precisamente:

- Alloggio 1 (sub. 3) posto al piano terreno e composto da: ingresso, soggiorno, tre camere, bagno e tinello con ex cucinino.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica assai datate, ma in discrete condizioni.



Le porte interne sono in legno tamburato con vetro centrale e gli infissi esterni

sono in legno con vetro semplice.

Il bagno è asservito di tutti i sanitari con doccia.

- Alloggio 2 (sub. 2) posto al piano terreno e composto da: ingresso, due camere, ripostiglio e bagno.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica assai datate, ma in discrete condizioni.

Le porte interne sono in legno tamburato con vetro centrale e gli infissi esterni

sono in legno con vetro semplice.

Il bagno è asservito di tutti i sanitari con doccia.

- Alloggio 3 (ex sub. 4 autorimessa e parte del sub. 3) posto al piano interrato e composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica di recente posa.

Le porte interne sono in legno tamburato a pannello pieno e gli infissi esterni

sono in legno con doppio vetro.

Il bagno è asservito di tutti i sanitari con doccia.

Gli alloggi 1 e 2 utilizzano in comune la tavernetta con zona cottura del piano interrato e relativo servizio igienico.

Dalle informazioni assunte in loco il CTU riferisce quanto segue:

- L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia in tutte le unità ma è servito da unico contatore



- Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono garantiti da unico impianto posizionato in apposito vano con accesso esterno incluso nella consistenza del sub. 3
- La caldaia è alimentata a gasolio, ma è stata dichiarata non funzionante ed attualmente l'acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico
- La tavernetta è scaldata dal camino
- Le cucine sono alimentate con bombole *gpl* poiché i convenuti hanno riferito che il comparto non è servito da rete gas.

Si segnala che nell'area esterna è presente una tettoia di circa 40 mq realizzata con strutture di ferro e legno.

Tal manufatto costituisce un abuso edilizio che è stato peraltro già oggetto di Ordinanza di demolizione nel 1999 mai ottemperata.

Si riferisce inoltre, che dal piano terreno-rialzato è possibile raggiungere un'area sottotetto direttamente dalla scala. Detta area non è praticabile e l'accesso è possibile solo per la manutenzione al tetto.

Il compendio presenta, nel complesso, uno stato manutentivo assai compatibile con l'epoca di costruzione e necessiterebbe di interventi edilizi ristrutturativi finalizzati anche all'ammodernamento delle finiture e degli impianti.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (*cf. doc. 11*).

Precisazioni del CTU:



Non è possibile garantire, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi le unità oggetto del presente giudizio, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio dei beni in questione.

In sede di sopralluogo non sono state segnalate disfunzionalità o difetti particolari che possano pregiudicare l'utilizzo dei beni in trattazione, con esclusione della problematica relativa al riscaldamento attualmente assente.

A.6) VALORE DI MERCATO ATTUALE

La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "*metodo del confronto di mercato*".

Tale procedimento si svolge attraverso la comparazione del bene oggetto della stima con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, ecc.

Il tutto analizzando i seguenti valori:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

(1° semestre 2020 – ultima pubblicazione)

Abitazioni civili minimo €/mq 1.150,00 massimo €/mq 1.700,00

Box minimo €/mq 630,00 – massimo €/mq 890,00.

- Agenzie del settore immobiliare:

Abitazioni civili: minimo €/mq 1.200,00 massimo a €/mq 1.800,00

Box minimo €/mq 700,00 – massimo a €/mq 900,00.



Tenuto conto delle caratteristiche descritte nella presente relazione, il CTU scri-

vente attribuisce i seguenti valori:

Stima del valore di mercato

Unità abitativa sub. 3	sup. lorda (mq) x coeff	sup. comm.
Zona abitabile	100,00 al 100%	mq 100,00
Pertinenze piano terra	93,00 al 50%	mq 46,50
Balconi/terrazzi/portici	23,00 al 30%	mq 6,90
Totale mq commerciali (arr.)		mq 153,00
Valore unitario		€/mq 1.700,00
Valore complessivo (arr.)		€ 260.000,00
Unità abitativa sub. 2	sup. lorda (mq) x coeff	sup. comm.
Zona abitabile	46,00 al 100%	mq 46,00
Balconi/terrazzi/portici	10,00 al 30%	mq 3,00
Totale mq commerciali (arr.)		mq 49,00
Valore unitario		€/mq 1.600,00
Valore complessivo (arr.)		€ 78.000,00
Autorimessa sub. 4	sup. lorda (mq) x coeff	sup. comm.
Zona box	42,00 al 100%	mq 42,00
Totale mq commerciali (arr.)		mq 42,00
Valore unitario		€/mq 800,00

Segue elaborato peritale - Giudizio Divisionale Causa R.G. 28096/2019

Pagina 24 di 42

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore complessivo (arr.)	€ 34.000,00
---------------------------	-------------

Valore complessivo beni in Pino T.se (TO): € 372.000,00

Quote spettanti agli attuali condividenti

Condividente	Quota proprietà	Valore della quota
XXXXXXXXXXXXXXXXXX	6/30	€ 74.400,00
XXXXXXXXXXXXXXXXXX	6/30	€ 74.400,00
XXXXXXXXXXXXXXXXXX	9/30	€ 111.600,00
XXXXXXXXXXXXXXXXXX	6/30	€ 111.600,00

Si precisa che la contabilizzazione delle superficie commerciale è stata eseguita applicando i parametri del DPR 23 marzo 1998 n. 138.

La stima sopra indicata deve comunque esser intesa “a corpo” e non “a misura” ed è stata eseguita in considerazione delle destinazione d’uso e della consistenza legittimate.

Le porzioni abusive che dovranno esser demolite (tettoie) non sono contabilizzate nella stima e l'unità al piano seminterrato (ora alloggio) è stata valutata secondo la destinazione edilizia, ovvero come autorimessa.

----- o -----

Trattazione punto B del quesito peritale

“Il CTU ... accerti se il bene sia comodamente divisibile o meno e in caso positivo predisponga un progetto di divisione con la formazione di lotti, possibilmente di uguale valore, indicando le condizioni della divisione (parti comuni, costituzione di servitù, ecc...) ed eventualmente anche il calcolo dei conguagli in denaro; in caso

negativo, predisponga un piano di vendita e in quest'ultimo caso: 1) accerti lo stato di possesso del bene ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito; 2) predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili; 3) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7, ed indicando in particolare se e con quale spesa possano essere sanate; 4) verifichi la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis, L. 52/1985 (come modificato dal d.l. 78/2010, convertito dalla L. 122/2010), provvedendo, in presenza di irregolarità o difformità, a presentare i documenti necessari a consentire il trasferimento dei beni; 5) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.”.

B.1) DIVISIBILITÀ DEI BENI

Il giudizio divisionale ha per oggetto diversi beni immobili componente un fabbricato indipendente costituito da una villa bifamiliare in Pino Torinese.

Considerate le caratteristiche degli immobili sopra citati è ponderato ritenere che gli stessi possano effettivamente esser divisi, ma non in modo proporzionato alle quote spettanti ai singoli ed attuali condividenti.

Giova infatti rammentare, alla luce di quanto disciplinato dal Codice Civile, che in caso di divisione bisogna evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati al loro scopo, sia per l'elevato costo delle opere necessarie per attuare il



frazionamento, sia per gli aspetti negativi che si otterrebbero in caso di divisione come, ad esempio, una ridotta idoneità funzionale dei beni e/o la perdita di ricchezza in linea di valore economico.

Occorre, inoltre, considerare che lo scioglimento della comunione non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate (art. 1112 c.c.).

Nel caso in specie, l'immobile di Pino T.se è costituito da un alloggio grande (sub. 3), un altro piccolo alloggio (sub. 2) e da un'autorimessa (sub. 4) abusivamente trasformata in alloggio ed unita in parte alle cantine del sub. 3.

La villa è accessoriata di un ingresso pedonale e un altro ingresso carraio prospiciente il giardino pertinenziale comune attraverso cui si può accedere alla parte abitativa e all'ex garage.

I due alloggi sono serviti da singoli ingressi prospettanti un vano scala comune.

L'immobile è accessoriato di unico impianto elettrico e unico impianto termico per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda.

Le unità abitative sono oggi prive di zona cottura poiché entrambe utilizzano la tavernetta del piano interrato accessoriata di cucina.

La tavernetta è un abuso edilizio non sanabile.

L'immobile potrebbe esser effettivamente suddiviso almeno in due porzioni, una costituita dall'alloggio grande con relativi accessori e l'altra costituita dall'alloggio piccolo e dall'autorimessa.

La costituzione di un lotto indipendente per l'autorimessa non è una scelta eco-



conomicamente vantaggiosa poiché tale divisione determinerebbe per tale unità un notevole deprezzamento del suo valore commerciale.

Un'autorimessa compresa in una villa bifamiliare posta in una zona poco abitata è un bene privo di mercato in quanto ben poco appetibile dal punto di vista commerciale.

Per quanto sopra esposto, i beni oggetto della presente, in considerazione al valore, potrebbero esser suddivisi solo in due lotti con le seguenti ipotesi:

1° IPOTESI

- **LOTTO 1**

Costituito dall'alloggio sub. 3 - valore € 260.000,00

- **LOTTO 2**

Costituito dall'alloggio sub. 2 e dall'autorimessa sub. 4 - valore € 112.000,00

- **BENE COMUNE**

Costituito dal giardino, scala, impianti e da tutte quelle parti che per natura ed uso devono esser intese comuni

2° IPOTESI

- **LOTTO 1**

Formato dall'alloggio sub. 2 - valore € 78.000,00

- **LOTTO 2**

Formato dall'alloggio sub. 3 e dall'autorimessa sub. 4 - valore € 294.000,00

- **BENE COMUNE**

Costituito dal giardino, scala, impianti e da tutte quelle parti che per natura ed



uso devono esser intese comuni.

Occorre ora considerare che gli immobili di Pino T.se sono posseduti da xxxxxxxx
xxxxxxx e xxxxxxxx per 6/30 ciascuno e da xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx per
9/30 ciascuna pertanto, la sussistenza di quattro comproprietari non consente di
poter formulare una divisione proporzionata alle quote possedute dai singoli attua-
li dividendi.

I beni hanno altresì valori differenti (Alloggio sub. 3: € 260.000,00 - Alloggio sub.
2: € 78.000 - Autorimessa sub. 4: € 34.000,00) ed una eventuale assegnazione
esclusiva del sub. 3 ad uno solo degli attuali dividendi determinerebbe con-
guagli in denaro molto elevati.

Per poter inoltre, dar luogo alla materiale divisione dell'immobile occorrerà costi-
tuire delle comunioni relativamente gli impianti e dar luogo alla messa in pristino
dei luoghi in riferimento al sub. 4 e a parte del sub. 3 la cui consistenza e destina-
zione è stata abusivamente modificata.

Dalle informazioni assunte si riferisce inoltre, che:

- L'alloggio grande del sub. 3 è occupato da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- L'alloggio piccolo del sub. 2 è occupato da xxxxxxxxxxxx
- L'alloggio creato dall'abusiva trasformazione del piano interrato sub. 3 e
dell'autorimessa sub. 4 è occupato da xxxxxxxxxxxx figlio di xxxxxxxxxxxx.
- La tavernetta e l'annesso servizio igienico (ex locali accessori sub. 3) sono uti-
lizzati da tutti gli occupanti



Il debitore della Procedura per cui è stato istaurato il presente giudizio divisionale

è xxxxxxxxxxxxxxxxx e alla luce di quanto sopra esposto, in considerazione del

numero di lotti che possono esser formati (due) e del numero degli attuali com-

proprietari (quattro), si possono formulare le seguenti ipotesi divisionali:

1° IPOTESI

Formulata in considerazione dell'occupazione dei beni.

Si assegna quindi, a xxxxxxxxxxxxxxxxx l'alloggio del sub. 3 e agli altri comproprietari xxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxx i beni subb. 2 et 4.

LOTTI	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
Alloggio sub. 3	€ 260.000,00	
Alloggio sub. 2		€ 78.000,00
Autorimessa sub. 4		€ 34.000,00
Totale assegnazione	€ 260.000,00	€ 112.000,00
Valore quota	€ 74.400,00	297.600,00
Conguaglio	€ 185.600,00	

Il progetto divisionale prevede un conguaglio a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxx pari a € 185.600,00.

Dovrà esser inoltre costituita la comunione indivisa sul giardino, la scala interna,

gli impianti e per tutte quelle parti che per natura ed uso sono intese comuni.

Dovrà esser inoltre costituita sul sub. 3 la servitù relativamente il locale caldaia di uso comune.

A seguito della divisione suddetta le quote degli attuali comproprietari risulteranno

le seguenti:

- Foglio 26 n. 435 sub. 3 - xxxxxxxxxxxx - proprietà 1/1
- Foglio 26 n. 435 sub. 2 - xxxxxxxxxxxx proprietà 8/30 - xxxxxxxxxxxx
proprietà 11/30 - xxxxxxxxxxxx proprietà 11/30
- Foglio 26 n. 435 sub. 4 - xxxxxxxxxxxx proprietà 8/30 - xxxxxxxxxxxx
proprietà 11/30 - xxxxxxxxxxxx proprietà 11/30

2° IPOTESI

Formulata in considerazione del valore dei lotti e della quota del debitore xxxxx-

xxxxxxxxxxxx.

Si assegna quindi, a xxxxxxxxxxxx l'alloggio del sub. 2 e agli altri comproprietari xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx i beni subb. 3 et 4.

Si assegna quindi, a xxxxxxxxxxxx l'alloggio del sub. 2, ovvero quello con prezzo più simile al valore della quota posseduta e ciò al fine di ridurre al minimo il conguaglio.

Agli altri comproprietari xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx verranno assegnati i beni subb. 3 et 4.

LOTTI	xxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx
Alloggio sub. 3		€ 260.000,00
Alloggio sub. 2	€ 78.000,00	
Autorimessa sub. 4		€ 34.000,00



Totale assegnazione	€ 78.000,00	€ 294.000,00
Valore quota	€ 74.400,00	297.600,00
Conguaglio	€ 3.600,00	

Il progetto divisionale prevede un conguaglio a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx pari a € 3.600,00.

Dovrà esser inoltre costituita la comunione indivisa sul giardino, la scala interna, gli impianti e per tutte quelle parti che per natura ed uso sono intese comuni.

Dovrà esser inoltre costituita sul sub. 3 la servitù relativamente il locale caldaia di uso comune.

A seguito della divisione suddetta le quote degli attuali comproprietari risulteranno le seguenti:

- Foglio 26 n. 435 sub. 2 - xxxxxxxxxxxxxxxx - proprietà 1/1
- Foglio 26 n. 435 sub. 3 - xxxxxxxxxxxxxx proprietà 8/30 - xxxxxxxxxxxxxxxx proprietà 11/30 - xxxxxxxxxxxxxxxx proprietà 11/30
- Foglio 26 n. 435 sub. 4 - xxxxxxxxxxxxxx proprietà 8/30 - xxxxxxxxxxxxxxxx proprietà 11/30 - xxxxxxxxxxxxxxxx proprietà 11/30

Il CTU ha predisposto due ipotesi divisionali, ma provvede comunque a dar risposta ai quesiti formulati per un eventuale vendita di tutti i beni in lotto unico.

B.2) STATO DI OCCUPAZIONE

Dalle informazioni assunte in loco si riferisce che:

- L'alloggio grande del sub. 3 è occupato da xxxxxxxxxxxxxxxx
- L'alloggio piccolo del sub. 2 è occupato da xxxxxxxxxxxxxxxx

- L'alloggio creato dall'abusiva trasformazione del piano interrato sub. 3 e dell'autorimessa sub. 4 è occupato da xxxxxxxxxxxx figlio xxxxxxxxxxxx.
- La tavernetta e l'annesso servizio igienico (ex locali accessori sub. 3) sono utilizzati da tutti gli occupanti

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodati d'uso, con riferimento particolare all'occupazione dell'ex autorimessa da parte di xxxxxxxxxxxx figlio di xxxxxxxxxxxx (soggetto coinvolto in giudizio e comproprietario).

B.3) VOLTURE CATASTALI

Si allega il modello per la voltura catastale pre-compilato con i dati ad oggi noti (cfr. doc. 12).

B.4) REGOLARITÀ URBANISTICA

Il fabbricato oggetto della presente è compreso in area normativa definita "agricola generica" del Piano Regolatore Vigente nel Comune di Pino T.se (TO),

Il compendio è attualmente destinato all'abitazione civile e tal destinazione è stata legittimata prima dell'entrata in vigore del Piano Regolatore e successive varianti e per tal motivo può esser ritenuta urbanisticamente conforme.

Non sussistono inoltre, vincoli ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità dei beni in trattazione.

B.4) REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio oggetto di causa è stato edificato con il rilascio della Licenza Edilizia n. 15 del 05.03.1970 (cfr. doc. 13).



Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica n. 2188 del 1971 per la realizzazione di recinzioni
- Pratica n. 5B del 1981 per la realizzazione di tettoia aperta
- Pratica n. 304 del 1999 per la regolarizzazione di un baracca

Le pratiche suddette non sono corredate di relativo provvedimento autorizzativo poiché tutte diniegate.

In data 18.02.1986 è stata presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 relativa all'ampliamento del piano seminterrato e alle modifiche interne del piano primo realizzate in difformità rispetto quanto legittimato dalla Licenza n. 15 del 1970.

Le opere abusive sono state poi legittimate dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 100 del 24.03.1997 (*cfr. doc. 14*).

Agli atti dell'archivio edilizio non risulta esser stata mai richiesta e mai rilasciata alcuna licenza di abitabilità.

Si riscontrano le seguenti difformità:

- L'autorimessa sub. 4 e i locali accessori al piano interrato del sub. 3 sono stati unificati e trasformati in un alloggio indipendente.
- Il locale sgombero del piano interrato è stato trasformato in tavernetta con angolo cottura e bagno

Sussistono inoltre, difformità esterne relative alla modifica delle aperture (porte e finestre).



Le opere suddette non potranno esser regolarizzate poiché in contrasto con le norme vigenti e dovranno esser oggetto di ripristino.

Si segnala altresì, che nell'area cortilizia è presente una tettoia di circa 40 mq che è stata già oggetto dell'Ordinanza di demolizione emessa dal Comune di Pino T.se il 06.10.1999 n. 69 mai ottemperata (*cfr. doc. 15*).

L'opera in questione non è sanabile e andrà demolita interamente.

B.5) CONFORMITÀ CATASTALE

Sussistono irregolarità catastali inerenti la distribuzione interna, la conformazione, la consistenza e la destinazione d'uso, così come già relazionato nelle premesse del paragrafo A.1 a cui si rimanda.

Trattasi anche di irregolarità edilizie non sanabili e per tal motivo il CTU non può procedere con la regolarizzazione catastale.

B.6) SPESE E PROCEDIMENTI EX PUNTO 9 ART 173 DISP. ATT.

I beni non sono parte di edificio condominiale.

Non risultano, alla data di redazione della presente, trascrizioni relative ad atti aventi ad oggetto procedimenti giudiziari a carico dei beni oggetto della presente.

La sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione (es. cause per danni a terzi derivanti da infiltrazioni, ecc.) non è accertabile dal CTU scrivente e non è stata neppure riferita dalla Parte Convenuta o da soggetti terzi.



Trattazione punto C del quesito peritale

“Il CTU ... accerti l'esistenza dell'attestato di certificazione energetica”.

Per gli immobili in trattazione non è mai stato redatto alcun attestato di prestazione energetica.

Trattazione punto D del quesito peritale

“Il CTU ... precisi se le irregolarità riscontrate siano o meno ostative alla commerciabilità del bene”.

Le irregolarità edilizie e catastali sopra relazionate sono ostative alla vendita nel caso in cui la stessa sia eseguita mediante atto notarile.

Trattazione punto E del quesito peritale

“Il CTU ... elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni), nonché l'esistenza dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni oggetto di divisione o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente”.

E.1) LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

Gli immobili oggetto di giudizio non sono parte di un edificio in Condominio.

E.2) VINCOLI URBANISTICI E STORICO-ARTISTICI

Non sussistono né vincoli storico-artistici né vincoli di natura urbanistica che pos-

sano limitare la trasferibilità dei beni in trattazione.

E.3) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

I beni in trattazione sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Formalità del 09.11.2012 n.ri 5871-39144

Iscrizione di ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo – Tribunale di

Torino del 16.10.2011 rep. 6526/2012 - importo capitale: € 270.674,65 - impor-

to ipoteca: € 300.000,00 - a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxx (xxxxxxxx – C.F. xxxxxxxxxxxxx) – contro xxxxxxxxxxxx (nato a

xxxxxx il xxxxxx) e xxxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx) - Quote e

beni colpiti: proprietà per la quota pari a 6/30 degli immobili in Pino Torinese

(TO) – Via dell'Olmo n. 6 - Catasto Fabbricati Foglio 26 n. 435 subb. 2, 3 e 4.

La formalità colpisce anche altri beni non oggetto della presente.

b) Formalità del 08.03.2013 n.ri 1112-7823

Iscrizione di ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo – Tribunale di

Torino del 02.02.2013 rep. 2833/2013 - importo capitale: € 32.099,52 - importo

ipoteca: € 40.000,00 - a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxx – C.F.

xxxxxxxxxxxxxxxxxx) – contro xxxxxxxxxxxxx (nato xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx) –

Quote e beni colpiti: proprietà per la quota pari a 3/15 degli immobili in Pino To-

rinese (TO) – Via dell'Olmo n. 6 - Catasto Fabbricati Foglio 26 n. 435 subb. 2,

3 e 4.

La formalità colpisce anche un altro bene non oggetto della presente

c) Formalità del 15.10.2013 n.ri 25385 - 36444



Beni colpiti: Pino Torinese (TO) - Via dell'Olmo n. 6 - Catasto Fabbricati Foglio

26 n. 435 subb. 2, 3 e 4.

La formalità colpisce anche altri beni oggetto della presente.

f) Formalità del 31.12.2019 n.ri 38042-53793

Trascrizione di domanda giudiziale - Tribunale di Torino del 31.12.2019 rep.

50764/2019 - a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (sede xxxxxxxxxxxx - C.F.

xxxxxxxxxxxxxx) - contro xxxxxxxxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx)

per 9/30 - xxxxxxxxxxxx (nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx) per 9/30,

xxxxxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx) per 6/30 - xxxxx

xxxxxxxxxxxxxx (nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxx) per 6/30 - Beni colpiti: Pino To-

rinese (TO) - Via dell'Olmo n. 6 - Catasto Fabbricati Foglio 26 n. 435 subb. 2,

3 e 4.

La formalità colpisce solo i beni oggetto della presente.

Cancellazione delle formalità.

Le formalità sopra elencate sono tutte suscettibili di cancellazione previa autorizzazione del Giudice.

Si precisa che le note inerenti le domande giudiziali possono esser cancellate con ordine del Giudice in riferimento al procedimento a cui riferite.

La domanda giudiziale di cui al punto e) può quindi esser eventualmente cancellata nell'ambito della relativa causa.

Tutte le formalità potranno esser cancellate solo parzialmente, esclusa quella del punto f) poiché trascritta solo sui beni oggetto della presente.



E.4) GRAVAMI DERIVANTI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Il terreno ove edificato lo stabile compendiate i beni in trattazione non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

Trattazione punto F del quesito peritale

“Il CTU ... indichi le generalità complete ed il codice fiscale di tutti i comproprietari”.

Attuali comproprietari evocati in giudizio:

- Quota pari a **9/30** dell'intero xxxxxxxx

Nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx - C.F. xxxxxxxxxxxx

- Quota pari a **9/30** dell'intero xxxxxxxxxxxx

Nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx - C.F. xxxxxxxxxxxx

- Quota pari a **6/30** dell'intero xxxxxxxxxxxx

Nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx - C.F. xxxxxxxxxxxx

- Quota pari a **6/30** dell'intero xxxxxxxxxxxx

Nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx - C.F. xxxxxxxxxxxx

ANALISI OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Non sono pervenute osservazioni dalle Parti Costituite in giudizio alla bozza trasmessa il 29.01.2021 (cfr. doc. 16).



ELENCO ALLEGATO E CONCLUSIONE RELAZIONE PERITALE

Quanto nella presente relazione ad espletamento del mandato peritale ricevuto dall'III.mo Signor Giudice, compatibilmente agli elementi allo stato a proprie mani, con il massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento.

A corredo della presente relazione si allegano i seguenti documenti:

- 1) Verbale operazioni peritali
- 2) Estratto di mappa Foglio 26 n. 435
- 3) Visura catastale Foglio 26 n. 435
- 4) Visura catastale Foglio 26 n. 435 sub. 2
- 5) Planimetria catastale Foglio 26 n. 435 sub. 2
- 6) Visura catastale Foglio 26 n. 435 sub. 3
- 7) Planimetria catastale Foglio 26 n. 435 sub. 3
- 8) Visura catastale Foglio 26 n. 435 sub. 4
- 9) Planimetria catastale Foglio 26 n. 435 sub. 4
- 10) Elaborato planimetrico Foglio 26 n. 435 sub. 1 (bene comune non censibile)
- 11) Documentazione fotografica
- 12) Domanda di voltura
- 13) Licenza Edilizia n. 15 del 0503.1970
- 14) Concessione Edilizia in sanatoria n. 100 del 24.03.1997





15) Ordinanza demolizione n. 69 del 06.10.1999



16) Invio bozza CTU alle Parti

Con Osservanza.



Data: 01 marzo 2021



Il C.T.U. geom. Patrizia ADDESA



Segue elaborato peritale - Giudizio Divisionale Causa R.G. 28096/2019

Pagina 42 di 42

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

