



TRIBUNALE DI TORINO

R.G.E. n. 34/2024

Esecuzione Immobiliare

Integrazione

Giudice Esecuzione

Dott.ssa Marta Barsotti

Creditore Procedente

[REDACTED]

Debitori

[REDACTED]
[REDACTED]
e
[REDACTED]
[REDACTED]

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

Con riferimento alla richiesta di integrazione del GE, si precisa quanto segue.

L'unità pignorata censita al N.C.E.U. Fg. 80 Mapp. 171 p. S1-T è dotata di impianto di riscaldamento con terminali di erogazione in radiatori ma al momento del sopralluogo risultava privo di generatore a gpl, alimentato a gas GPL con serbatoio ubicato sul mappale 177 foglio 80 non pignorato.

La zona non risulta servita da gas metano e pertanto il CTU suggerisce l'opportunità, in alternativa, qualora non fosse possibile utilizzare il serbatoio presente (in quanto ubicato su altro mappale non oggetto di esecuzione), al fine di climatizzare i locali, di installazione di pompa di calore alimentata da vettore energetico.

Come richiesto dall'ill.mo GE, il CTU ha provveduto ad acquisire l'atto a rogito notaio Edoardo Barbarossa del 03/05/1995 rep. n. 41606, raccolta n. 4075 con il quale il sig. [REDACTED] odierno esecutato ed allora proprietario, vendeva ai sigg.ri [REDACTED]

“abitazione al piano primo di due vani ed accessori con ripostiglio al piano terreno riportata al N.C.T. alla partita 3, foglio 80, mappale 171 di are 0,56 ed al N.C.E.U. alla partita 5775, foglio 80, mappale 171, piani T-1°”.

Con atto di compravendita a rogito notaio Salvatore Barbagallo in data 8 febbraio 2006, rep. N° 15612/5741, trascrizione del 14 febbraio 2006 al Reg. Gen. N° Reg. 7526 Part. N° 4670, l'esecutato riacquistava unitamente alla sig.ra [REDACTED] per il diritto di proprietà, come indicato nell'elaborato peritale, il medesimo immobile.

Come da richiesta di chiarimenti avanzata dal sottoscritto CTU al notaio Barbagallo in data 04 febbraio u.s. circa l'esatta identificazione del bene pignorato, quest'ultimo dichiarava a mezzo mail quanto segue:

“Egregio Ingegnere,

Le confermo pienamente quanto oggetto del nostro colloquio di ieri.

*Con mio atto pubblico di data 8 febbraio 2006, rep.15612/5741 i Signori [REDACTED]
[REDACTED] vendettero ai Signori [REDACTED] a piena proprietà dei beni da Lei
citati. Detti beni erano esattamente censiti al NCEU del Comune di Chieri al Fg.80, n.171. Tali dati
catastali erano correttamente rappresentati in scheda catastale relativa e autonoma comprendente
l'alloggio e il locale cantina.*

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

Il prezzo venne pagato, anche, con il ricavato di contestuale atto di mutuo, sempre a mio rogito, con la Banc [REDACTED]

Dal titolo di provenienza immediatamente precedente al mio (atto Notaio Barbarossa di Chieri del 3 maggio 1995), ovviamente a mie mani, risultano altri beni immobili facenti parte del medesimo edificio e di proprietà dei venditori (ad esempio: appartamento al superiore piano secondo).

Come Le dicevo non conosco la situazione, anche catastale, di detti ulteriori beni, non essendo stati oggetto del mio atto e dunque di mie verifiche. Ma certamente nulla osta, salvo verifiche ipocatastali ed urbanistiche, dalla data del mio rogito ad oggi, alla commerciabilità e conseguente atto pubblico di trasferimento, dei beni oggetto del mio atto.

Restando a Sua disposizione per eventuali ulteriori informazioni, porgo

Distinti saluti

Salvatore Barbagallo”

Come indicato nell'elaborato peritale l'immobile oggetto di pignoramento risulta attualmente così censito:

o Al Catasto Urbano:

Foglio 80, Mappale 171, (A/3), Regione Mosetti- Strada Fontaneto n. 272, P S1-T- Chieri (TO)

o Al Catasto Terreni:

Foglio 80, Mappale 171, fabbricato promiscuo

A chiarimento di quanto già riportato nell'elaborato peritale l'immobile pignorato, così come indicato nell'atto di pignoramento ed in quello di provenienza, è costituito da alloggio al piano terra rialzato (1° f.t.) in categoria catastale A/3 in edificio storico denominato “Castello dei Mosetti” e composto da ingresso, cucina-zona giorno, camera, un servizio igienico, due balconi oltre cantina al piano seminterrato.

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

Si precisa che, per quanto riguarda l'attribuzione del piano, l'ingresso dell'abitazione è posto in rialzo di alcuni cm rispetto al piano cortile (quota 0) e pertanto, come correttamente indicato nella visura catastale, l'unità pignorata si sviluppa tra piano terra e piano seminterrato.

L'unità pignorata, ubicata in edificio a più piani fuori terra, risulta priva di subalterno al catasto urbano.

L'edificio che sorge sul mappale 171, in cui è compresa l'unità pignorata, risulta essere al catasto terreni fabbricato promiscuo e non ente urbano.

Per fabbricato promiscuo si intende un edificio composto da più unità immobiliari in cui una o più di esse siano denunciate al catasto fabbricati mentre una o più risultano denunciate al catasto terreni.

Superiormente all'unità oggetto di esecuzione, vi è altra unità immobiliare di altro soggetto. Quest'ultima è identificata al catasto fabbricati a [REDACTED] (priva di subalterni).

Si fa rilevare che non vi sia dunque esatta corrispondenza tra quanto censito al catasto terreni e quanto riportato al catasto fabbricati per l'unità censita a [REDACTED] pur essendo quest'ultima univocamente individuata dalla rappresentazione grafica della scheda catastale corrispondente.

Pertanto si conclude affermando che, sulla scorta del parere espresso dal notaio Barbagallo ultimo rogante, stando a quanto riportato nell'atto precedente e rispetto a quanto indicato nell'atto di pignoramento, l'unità pignorata è univocamente individuata nella scheda catastale relativa e autonoma ed allegata all'elaborato peritale, pur non essendo conforme urbanisticamente e catastalmente.

La presente relazione di integrazione, unitamente all'elaborato già depositato telematicamente e di cui costituisce parte integrante, viene depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torino, ad espletamento del mandato ricevuto e restando a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ulteriori eventuali chiarimenti.

Caluso, 03.03.2025

Il CTU

ing. Anna Andriani

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it