

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Seconda Sezione Civile

G.I. : Dott.ssa Chiara CUCCHI

R.G. n° 13424/2023

Parte Attrice:

Parti Convenute :

Data nomina: 04/10/2023
Giuramento: 30/10/2023
relazione definitiva: 10/03/2023
Udienza: 20/03/2024

Edificio residenziale con terreno
Cesana Torinese – Frazione Thures

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Sommario

1.	Sommario	2
2.	PREMESSA.....	3
3.	OGGETTO	4
4.	QUESITO	4
5.	TRATTAZIONI PRELIMINARI	5
6.	IDENTIFICAZIONE IMMOBILI.....	6
7.	OCCUPAZIONE IMMOBILI	10
8.	FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI	11
	formalità (iscrizioni e trascrizioni).....	11
	Diritti reali, vincoli e oneri.....	12
	Limitazioni e vincoli edilizi.....	12
	Limitazioni del regolamento condominiale	12
9.	SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	12
	a. Spese condominiali.....	12
	b. Procedimenti giudiziari.....	13
10.	PROPRIETA' IMMOBILE.....	13
	a. Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento.	13
	b. Primo titolo di acquisto anteriore al ventennio.	14
11.	REGOLARITA' EDILIZIA	14
	b. Licenze edilizie, abitabilità.....	14
	c. Regolarità edilizia.....	15
12.	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	15
13.	VALORE IMMOBILI.....	16
	a. Determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato.	16
14.	DESCRIZIONE IMMOBILI	17
15.	DIVISIBILITA' IMMOBILI	23
16.	OSSERVAZIONI DELLE PARTI	24



2. PREMESSA

Lo scrivente geom. Domenico VALLINO, con Studio in Torino Via Grassi n.9, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Torino al n° 6226, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino al n° 2302 (ambito civile) e n°102 (ambito penale), fu nominato C.T.U. per la procedura in epigrafe dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Ester MARONGIU in data 04/10/2023; in data 30/10/2023 prestò il giuramento di rito in modalità telematica ed accettò l'incarico.

In evasione del mandato conferito, il sottoscritto si pregia di riferire quanto in appresso, a compimento delle risultanze emerse dall'analisi degli atti, dall'esito dei sopralluoghi in loco e dagli accessi presso i Pubblici Uffici.

3. OGGETTO

La procedura in oggetto nasce da Esecuzione Immobiliare rubricata presso il Tribunale di Torino e riguardante quote indivise di immobili in Cesana Torinese, come da pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa il 28/03/2023 ai nn. 2467/2046.

Il G.E. dott.ssa Ester Marongiu, ordinava procedersi al giudizio di divisione, rubricata presso la Seconda Sezione Civile nel R.G. 13424/2023.

La causa ha pertanto in oggetto lo scioglimento della comunione immobiliare esistente fra le Signore _____ relativamente al compendio immobiliare sito in Cesana Torinese, Frazione Thures costituito da *edificio residenziale con corte pertinenziale*; Il tutto censito al Catasto Fabbricati di Torino al Foglio 3 n. 1178 subalterni 2, 3 et 4.

4. QUESITO

L' Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa Ester MARONGIU, affidò al sottoscritto l'incarico di rispondere con relazione al seguente quesito:

“L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

- 1) Identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.*
- 2) Fornisca una sommaria descrizione dei beni.*
- 3) Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co.1 n.3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- 4) Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;*
- 5) Verifichi le spese ed i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*

- 6) *Indichi i proprietari degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data ed il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.*
- 7) *Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
- 8) *Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi 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;*
- 9) *Dica se gli immobili siano dotati dell' Attestato di Prestazione Energetica;*
- 10) *Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.*
- 11) *Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 12) *Verifichi se i beni siano comodamente divisibili e, in caso positivo, predisponga il progetto di divisione, con la formazione di lotti, determinando anche gli eventuali conguagli in denaro.*

5. TRATTAZIONI PRELIMINARI

Per l'espletamento del mandato conferito, il sottoscritto, ha compiuto le seguenti operazioni:

- Istanza presso l'Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino di dichiarazione attestante l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari a carico dell'esecutato.
- Accesso presso l'Agenzia del Territorio di Torino per reperimento visure e copia planimetrie catastali aggiornate.
- Sopralluogo presso l'immobile di causa in Cesana T.se – Fraz. Thures, in data 06/12/2023, effettuando i consueti rilievi metrici e fotografici.¹
- Ricerche e visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa;
- Ricerche presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Cesana Torinese per il reperimento e la consultazione dei titoli edilizi.

¹ Vedasi verbale di sopralluogo allegato

6. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

“...Identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti; Fornisca una sommaria descrizione dei beni ”

Forma oggetto di causa, secondo gli atti consultati, un edificio residenziale con corte pertinenziale in Cesana Torinese così sinteticamente descrivibile:

In Cesana Torinese, Frazione Thures, con accesso dalla adiacente strada comunale, edificio residenziale elevato a due piani fuori terra oltre a interrato e sottotetto, entrostante a cortile pertinenziale, parzialmente recintato, formante un sol corpo alle complessive coerenze di strada comunale a due lati, mappali 1158, 675, 464, 445 et 447 del Foglio 3 (sezione Thures);

L' edificio è così costituito:

- ***Al Piano Terreno, un appartamento composto di cucina/soggiorno, camera da letto e bagno con antibagno; a tergo un locale uso cantina/deposito (ex stalla);***
- ***Al Piano Primo, un appartamento composto di cucina/soggiorno, camera da letto, ripostiglio e bagno oltre a ballatoio; a tergo un locale uso deposito (ex fienile) con due balconi.***
- ***Al piano sottotetto un locale deposito, accessibile tramite scaletta a pioli dal locale deposito di cui al punto precedente;***
- ***Al piano interrato una cantina.***

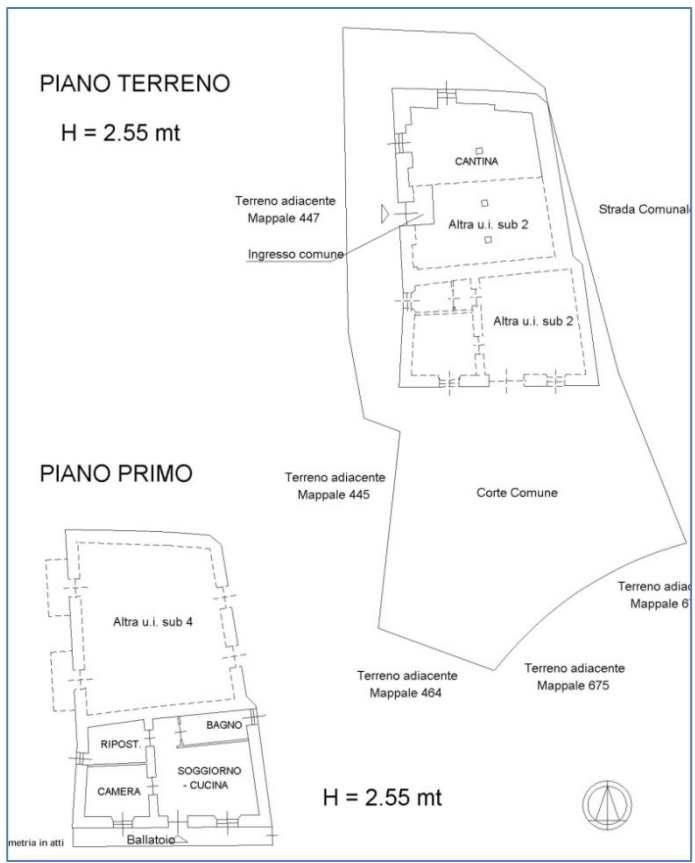
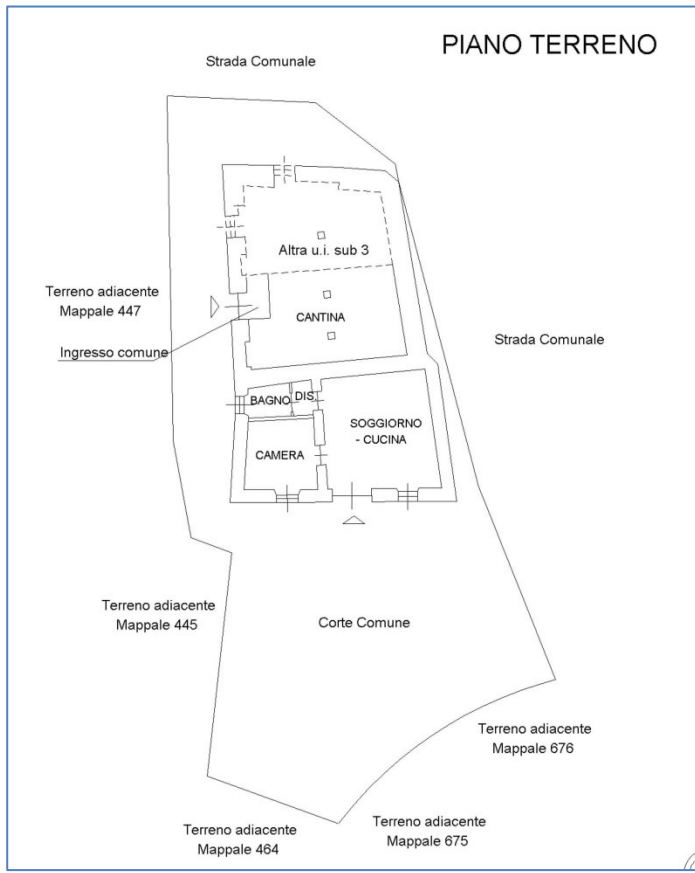
L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, sezione urbana TH, Foglio 3, particella 1178, subalterni:

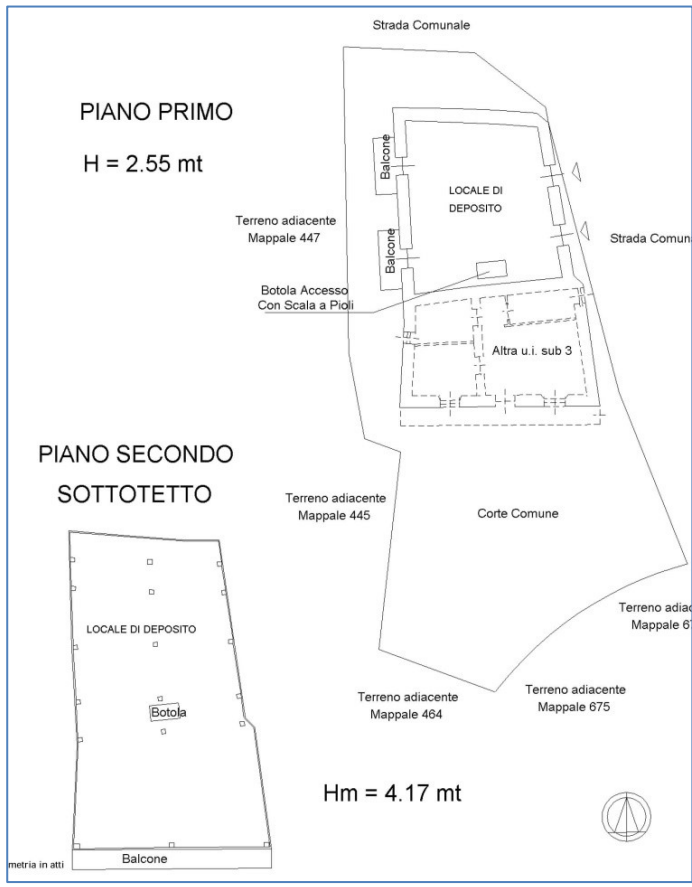
- ***2, Piano T, Categoria A/3, classe 1, vani 3, R.C. € 117,75.***
- ***3, Piano 1-T, Categoria A/3, classe 1, vani 3, R.C. € 117,75.***
- ***4, Piano 1-2, Categoria C/2, classe 1, mq 197, R.C. € 305,23;***

Ed a Catasto Terreni (Cesana Sezione Thures) al Foglio 3 particella 1178 Ente Urbano di are 3,93.

L'immobile sudescritto risulta esattamente intestato:

in ordine alla reale consistenza dell'immobile come sopra descritto, lo scrivente segnala che le planimetrie catastali attualmente in atti **non rappresentano correttamente l'immobile in oggetto, causa imperfezione grafica del piano sottotetto che non occupa l'intero piano, bensì solo la porzione corrispondente alla parte abitabile**. Inoltre non risulta indicata la cantina al piano interrato.







7. OCCUPAZIONE IMMOBILI

***“...Accerti lo stato di possesso dei beni 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.....”.***

Come potuto accertare in sede di sopralluogo, l’ immobile risulta occupato dalle attuali comproprietarie ad uso stagionale.

8. FORMALITA' – DIRITTI - VINCOLI

“...Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente...”

formalità (iscrizioni e trascrizioni)

Le verifiche operate presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa, hanno riscontrato le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ **Formalità n. 6762 gen. / 904 part. del 01/08/2022**
 - Tipo di nota: iscrizione ipoteca giudiziale.
 - Titolo: decreto ingiuntivo Tribunale di Torino del 18/03/2022 rep. 2916/2022
 - Favore: .
 - Importo Capitale: € 42.021,05;
 - Importo Totale: € 60.000,00;
 - Contro: Sig.ra , per la quota di 1/2 .
 - Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Cesana Torinese, Frazione Thures, censito a C.F. Foglio 3 n. 1178 subalterni 2, 3, 4, per la quota di 1/2.

- ✓ **Formalità n. 2467 gen. / 2046 part. del 28/03/2023**
 - Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
 - Titolo: Atto esecutivo (pignoramento immobili) Tribunale di Torino del 09/03/2023 rep. 3853.
 - Favore: .
 - Contro: Sig.ra , per la quota di 1/2.
 - Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Cesana Torinese, Frazione Thures, censito a C.F. Foglio 3 n. 1178 subalterni 2, 3, 4, per la quota di 1/2.

✓ **Formalità n. 6687 gen. / 5542 part. del 04/08/2023**

- Tipo di nota: trascrizione atto giudiziario.
- Titolo: Domanda giudiziale (divisione giudiziale) Tribunale di Torino del 19/06/2023 rep. 8172.
- Favore:
- Contro:
- Bene e quota colpita: immobile oggetto della presente, in Cesana Torinese, Frazione Thures, censito a C.F. Foglio 3 n. 1178 subalterni 2, 3, 4.

Sugli immobili oggetto di procedimento, non esistono altre formalità di pregiudizio.

Diritti reali, vincoli e oneri

Dalle verifiche eseguite presso gli Uffici Competenti non emergono diritti reali, vincoli ed oneri, che possano limitare la trasferibilità e/o la normale fruizione agli scopi destinati della unità in oggetto.

Limitazioni e vincoli edilizi

Non si riscontrano particolari vincoli edilizi che ne possano limitare la normale fruibilità per gli usi in atto.

Limitazioni del regolamento condominiale

L' immobile in oggetto NON è parte di un condominio costituito.

9. SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

“.....Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell’art. 173 bis c.p.c.,....”

a. Spese condominiali.

L' unità in oggetto non è parte di un condominio costituito.

b. Procedimenti giudiziari.

Le ricerche compiute presso l'Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino hanno evidenziato altri procedimenti giudiziari che coinvolgono l'esecutata², come meglio evidenziato da nota pervenuta dall'Ufficio Ruolo Generale allegata.

10. PROPRIETA' IMMOBILE

“...Indichi i proprietari degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data ed il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.....”

a. Proprietà degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento.

Le verifiche operate presso la Competente RR.II., hanno prodotto che, alla data del 28/03/2023 (data di trascrizione del pignoramento), l'immobile in Cesana Torinese, Frazione Thures, era, in piena ed esclusiva proprietà ai Signori:

Ai soggetti succitati, la proprietà dell'immobile in oggetto pervenne in forza dei seguenti titoli:

- Successione legittima in morte di _____ nato a Cesana T.se il _____ e deceduto il 28/02/2003; denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Chieri in data 11/08/2003 ed ivi registrata al n. 73 del volume 529 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa in data 06/10/2003 ai nn. 9364/7232.

In virtù di detta successione le _____, succedevano in parti uguali, sulla piena proprietà dell'immobile in capo al padre _____. Accettazione tacita dell'eredità, giusto atto Notaio Mariatti del 03/06/2008, trascritta il 23/06/2008 ai numeri 5618/3987.

² Vedasi nota dell'Ufficio Ruolo Generale

b. Primo titolo di acquisto anteriore al ventennio.

La proprietà dell' immobile in oggetto pervenne al Signor _____ in forza di atto di compravendita rogito Notaio Giuseppe Pavese del 15/03/1973 repertorio 99559, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa in data 11/04/1973 ai nn. 3030/2613. Atto successivamente rettificato per errati dati catastali con atto rogito Pavese del 27/08/1975 repertorio 109245 trascritto in data 22/09/1975 ai nn. 4512/3943.

Con detto atto il Sig. _____, ebbe ad acquistare la piena proprietà dell' immobile dal Signor _____.

11.REGOLARITA' EDILIZIA

“...Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso; Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi 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”

b. Licenze edilizie, abitabilità

Le ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesana Torinese, hanno evidenziato che l'edificio di Via Di Nanni n.62 fu edificato in data anteriore il 01/09/1967.

Si sono inoltre reperiti i seguenti titoli edilizi:

- autorizzazione edilizia n. 25 del 24/05/2002 (sub-delega beni ambientali) rilasciata a _____ per “realizzazione di balconi sui prospetti Sud ed Est”.
- Concessione edilizia n. 47 del 18/07/2002 (a seguito dell'autorizzazione che precede) rilasciata a _____ per “realizzazione di balconi sui prospetti Sud ed Est”.
- D.I.A. 14/2003 del 31/05/2003 per opere interne su parte del piano interrato (demolizione di partiture interne, rifacimento di pavimentazione, realizzazione di contromuri in c.l.s., consolidamento di solaio).

Non si sono rinvenute licenze di agibilità.

c. Regolarità edilizia

L'edificio in oggetto non è conforme sotto il profilo edilizio/urbanistico, in quanto non risultano realizzate le unità abitative previste al piano terreno e primo (zona a tergo del fabbricato lato Ovest); inoltre si osserva difformità circa l'appartamento al piano primo (non risulta licenziato il servizio igienico), la mancanza di un balcone previsto al piano terreno e l'errata indicazione del piano sottotetto (che, allo stato, non insiste su tutta la sagoma del fabbricato).

Le planimetrie catastali riportano correttamente i singoli vani costituenti le unità, ma riporta erroneamente il sottotetto (esteso a tutta la sagoma del fabbricato), inoltre non risulta indicata una cantina al piano interrato.

Le difformità sono sanabili mediante la presentazione di CILA (o altra procedura idonea) in sanatoria presso il Comune di Cesana Torinese, per esatta rappresentazione di fabbricato e successivo adeguamento delle planimetrie catastali mediante procedura Docfa. Il costo complessivo delle pratiche necessarie può essere stimato in € 3.500,00 (compensi professionali, diritti comunali, IVA ed oneri di Legge esclusi).

12. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

"...Dica se gli immobili pignorati siano dotati dell' Attestato di Prestazione Energetica..."

L'edificio in oggetto è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

13. VALORE IMMOBILI

“.....Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art. 568, comma 2, c.p.c.....”

a. Determinazione del valore di mercato dell’immobile pignorato.

La valutazione degli immobili in oggetto, avviene mediante il cd. “metodo del confronto di mercato”; il procedimento consiste quindi nell’attribuire il più probabile valore di mercato, attraverso la comparazione del bene in oggetto con altri beni immobili, oggetto di recenti contrattazioni, ad esso simili per ubicazione, caratteristiche, ecc.

Lo scrivente ha quindi proceduto in tal senso con apposite ricerche di mercato oltre alla consultazione dei dati risultanti da listini e quotazioni immobiliari normalmente pubblicati dagli organismi competenti, riassunti, per meri scopi informativi, nella tabella che segue:

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 1.250,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 1.850,00
Ricerche di mercato (comparabili – 1.600,00/2.200,00)	€ 1.800,00

Le ricerche di mercato condotte nella zona hanno confermato valori generalmente ricadenti negli intervalli sopra-indicati, con oscillazioni anche importanti dovute essenzialmente al tipo di fabbricato, allo stato di conservazione, all’epoca di costruzione; si ritiene che il fabbricato in oggetto, possa attestarsi su valori prossimi a quelli medio-minimi osservati (per buona parte da ristrutturare).

Il valore così ottenuto è stato successivamente rettificato in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile esaminato (vetustà, ubicazione, stato manutentivo, ecc).

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
VETUSTÀ	0,85
FINITURA	0,92
EFFICIENZA ENERGETICA	0,96
Coefficiente globale	0,75

Le superfici di riferimento risultano dai rilievi metrici effettuati in loco. La superficie assunta come parametro di raffronto è la cd “ *superficie commerciale vendibile*”, così come definita dal Codice Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, e quindi la somma delle superfici ponderate.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Superficie utile alloggio al piano terreno	42,80	85%	36,38
Superficie utile alloggio al piano primo	43,20	100%	43,20
cantine/sgombero al piano terreno (ex stalla)	52,75	30%	15,83
deposito al piano primo	60,00	50%	30,00
sottotetto	60,00	40%	24,00
balconi (9.78+3.35+3.35)	16,48	30%	4,94
terreno pertinenziale (netto)	245,00	4%	9,80
Superficie commerciale totale, m²			164,15

Per tutto quanto sopra esposto, in risposta al quesito, **il più probabile valore di mercato in libera contrattazione degli immobili in oggetto è:**

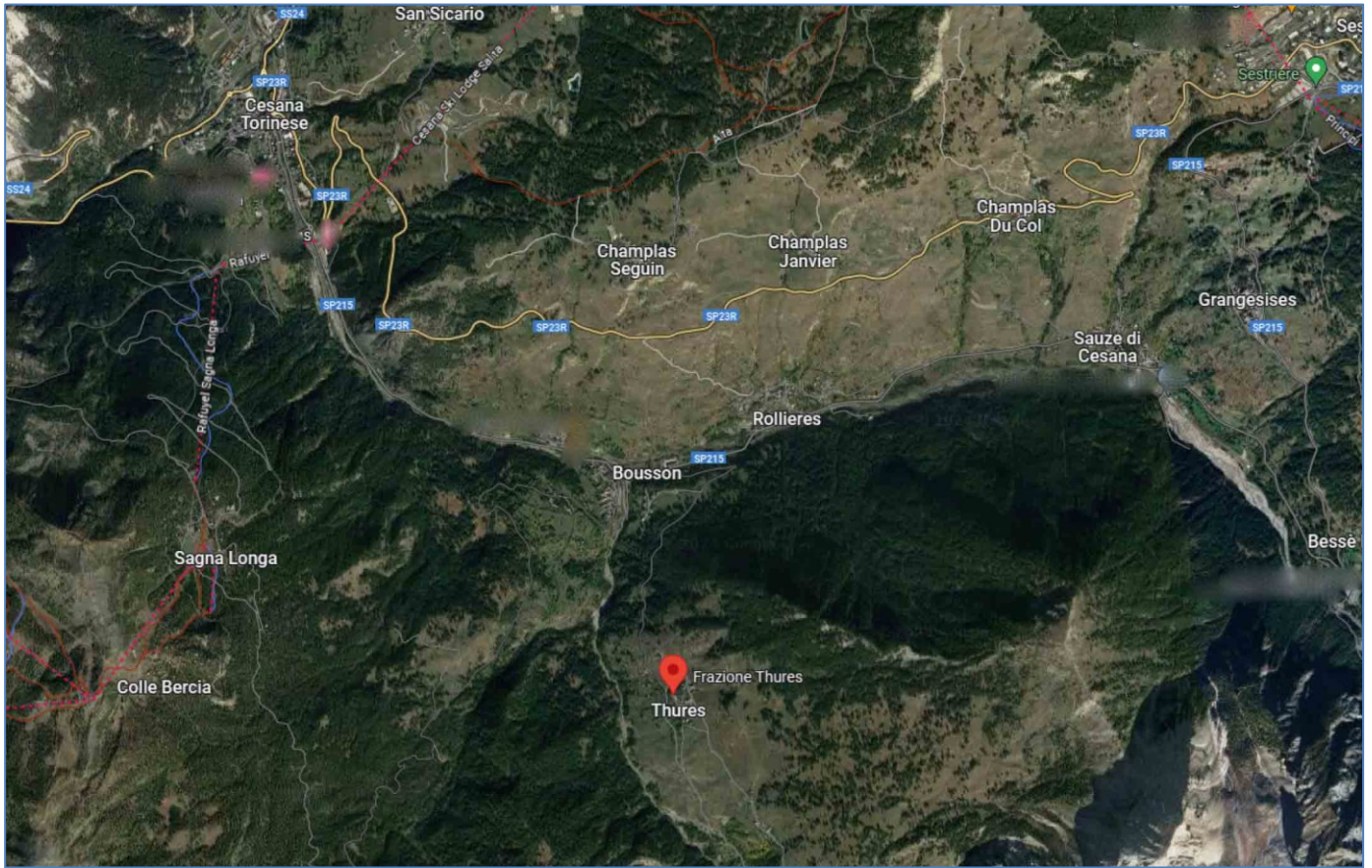
mq 164,15 x €/mq 1.650,00 x 0,75 = € 203.135,63 approssimato in € 203.000,00 (Euro duecentotremila/00).

14.DESCRIZIONE IMMOBILI

“.....Descriva tali beni, anche mediante planimetrie e fotografie....”.

E' oggetto della presente procedura, secondo gli atti consultati, un edificio residenziale (ex rurale) con corte pertinenziale ricadente in Comune di Cesana Torinese, Frazione Thures, zona periferica situata a monte di Bousson (a mt 1600 circa s.l.m.), raggiungibile veicularmente mediante strada comunale dipartentesi dalla SP 215 nei pressi della Caserma Alpina di Bousson.

L'ambito è caratterizzato da organismi ex rurali quasi totalmente recuperati ad uso residenziale temporaneo.



Il compendio immobiliare di in oggetto, è costituito da unico corpo di fabbrica libero a quattro lati, posto in fregio alla strada comunale; elevato a due piani fuori terra oltre interrato e sottotetto è sostanzialmente costituito da piccolo appartamento al piano terreno con cantina/deposito a tergo, appartamento al piano primo con deposito (ex fienile) a tergo, e sottotetto accessibile da scala a pioli dal sottostante deposito. La superficie per piano ristrutturata (i due alloggi) risulta essere inferiore al 50% di quella dell'intero piano (vedasi planimetrie allegate).



Il fabbricato è di antica edificazione, successivamente rimaneggiato e consolidato. Conseguentemente l'edificio rileva tipologie costruttive proprie dell'epoca di costruzione: muratura perimetrale e di spina portanti, orizzontamenti di tipo misto, copertura a falde inclinate con orditura lignea e soprastante manto metallico; le facciate sono intonacate e/o rivestite in legno; i balconi, in aggetto rispetto ai fili di costruzione, sono costituiti da assito in legno sorretto da modiglioni anch'essi in legno e delimitati da parapetti lignei.

Il fabbricato appare in sufficiente stato di conservazione esternamente e parzialmente ristrutturato (i due alloggi) segnatamente nella porzione Est verso cortile; si osservano interventi di consolidamento statico (strutture in c.a.) nella porzione ad Ovest, da ristrutturare. E' pertinenza dell'edificio il circostante cortile parzialmente recintato da staccionata in legno.







E così sinteticamente descrivibile:

In Cesana Torinese, Frazione Thures, con accesso dalla adiacente strada comunale, edificio residenziale elevato a due piani fuori terra oltre a interrato e sottotetto, entrostante a cortile pertinenziale, parzialmente recintato, formante un sol corpo alle complessive coerenze di strada comunale a due lati, mappali 1158, 675, 464, 445 et 447 del Foglio 3 (sezione Thures);

L' edificio è così costituito:

- ***Al Piano Terreno, un appartamento composto di cucina/soggiorno, camera da letto e bagno con antibagno; a tergo un locale uso cantina/deposito (ex stalla);***
- ***Al Piano Primo, un appartamento composto di cucina/soggiorno, camera da letto, ripostiglio e bagno oltre a ballatoio; a tergo un locale uso deposito (ex fienile) con due balconi.***
- ***Al piano sottotetto un locale deposito, accessibile tramite scaletta a pioli dal locale deposito di cui al punto precedente;***
- ***Al piano interrato una cantina.***

L'immobile in oggetto risulta censito a Catasto Fabbricati, censuario di Torino, sezione urbana TH, Foglio 3, particella 1178, subalterni:

- ***2, Piano T, Categoria A/3, classe 1, vani 3, R.C. € 117,75.***
- ***3, Piano 1-T, Categoria A/3, classe 1, vani 3, R.C. € 117,75.***
- ***4, Piano 1-2, Categoria C/2, classe 1, mq 197, R.C. € 305,23;***

Ed a Catasto Terreni (Cesana Sezione Thures) al Foglio 3 particella 1178 Ente Urbano di are 3,93.

15.DIVISIBILITA' IMMOBILI

".....Verifichi se i beni siano comodamente divisibili e, in caso positivo, predisponga il progetto di divisione, con la formazione di lotti, determinando anche gli eventuali conguagli in denaro....."

Il compendio osservato, a parere del sottoscritto, non è comodamente frazionabile.

Nonostante esistano due alloggi appare impraticabile la formazione dei due lotti (uno per comproprietario) per la difficile assegnazione delle restanti porzioni non ristrutturate (zona a tergo dei piani terreno e primo). L'eventuale assegnazione in ragione della situazione catastale imporrebbe lavori importanti per la delimitazione delle cantine così come individuate catastalmente (allo stato non

divise), oltre ad interventi relativi al sezionamento degli impianti (idrico ed elettrico); tale scelta imporrebbe infine il frazionamento catastale della corte pertinenziale.

In ultimo si ritiene che il mantenimento dello stato originario del fabbricato in unico contesto ne garantirebbe l'importanza dal punto di vista storico/ambientale ed una più agevole collocazione sul mercato.

16.OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In data 02/03/2024, il sottoscritto inviava la relazione preliminare all' Avv. Gabriele Pittarelli (Parte INTRUM ITALY), quale unica parte costituita, a mezzo di mail certificata.

In data 06/03/2024, perveniva nota dell' Avv. Gabriele Pittarelli , a mezzo di mail certificata“ ... *letta ed esaminata la stesura preliminare della CTU, non ho alcuna osservazione da svolgere al riguardo; potrà pertanto procedere al deposito della versione definitiva nel fascicolo della procedura R.G.13424/2023.....*”.

Quanto sopra lo scrivente può riferire in evasione al gradito incarico ricevuto.

Torino, 06/03/2024

Il C.T.U.

(Geom. Domenico VALLINO)

Si allegano:

- Verbale operazioni peritali;
- Documentazione fotografica;
- Copia visure catastali;
- Copie planimetrie catastali;
- Copia atti di provenienza;
- Copia trascrizioni provenienze;
- Copia trascrizioni/iscrizioni formalità;
- Copia dichiarazione Registro Generale;
- Titoli edilizi;
- Nota Ruolo Generale Tribunale di Torino;
- Osservazioni Parti;
- Richiesta di liquidazione C.T.U.