

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
II SEZIONE CIVILE**

Giudice Dr. Francesco MORONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**CAUSA CIVILE
R.G. n. 22155/2014**

Promossa da

(*****)

Contro

(*****)

Prossima udienza 26 novembre 2015 ore 11,00

PREMESSA

La scrivente **geom. Patrizia ADDESA**, con studio in Torino (TO), Via Annibal Caro n. 8, 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 al n. 3261, 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. 2022/2013 presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torino, promosso da *****
***** (sede in ***** – C.F.*****), contro ***** (nato a ***** il *****) e ***** (nato a ***** il*****), l'Ill.mo Signor Giudice, Dr. Francesco MORONI, con Ordinanza del 18.06.2014, 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 ai debitori suddetti, ai comproprietari ed ai Creditori Iscritti.

Con la suddetta Ordinanza il processo esecutivo R.G.E. n. 2022/2013 è stato così sospeso.

La domanda di divisione è stata poi trascritta il **02.10.2014 ai n.ri 22952-31188 a**

favore di***** (sede in*****
– C.F. *****) contro ***** nato a ***** il*****,
***** nato a ***** il*****, ***** nata a *****-
***** il ***** , ***** nato a ***** il
***** , ***** nato a ***** il ***** , *****
***** nata a ***** il ***** .

La presente relazione ha quindi, per oggetto i beni originariamente sottoposti a pignoramento immobiliare, precisamente così individuati:

Comune di Baldissero (TO) – Strada Valentino snc

- Catasto Fabbricati Foglio 17 n. 349 sub. 5 (autorimessa)
- Catasto Fabbricati Foglio 17 n. 349 sub. 6 (autorimessa)
- Catasto Fabbricati Foglio 17 n. 349 sub. 7 (autorimessa)
- Catasto Fabbricati Foglio 17 n. 349 sub. 8 (autorimessa)
- Catasto Fabbricati Foglio 17 n. 349 sub. 10 (alloggio)
- Catasto Fabbricati Foglio 17 n. 349 sub. 11 (alloggio)
- Catasto Fabbricati Foglio 17 n. 349 sub. 12 (alloggio)
- Catasto Terreni Foglio 17 n. 282 (terreno)

Comune di Pino Torinese (TO) – Via dell’Olmo n. 6

- Catasto Fabbricati Foglio 26 n. 435 sub. 2 (villino)
- Catasto Fabbricati Foglio 26 n. 435 sub. 3 (villino)
- Catasto Fabbricati Foglio 26 n. 435 sub. 4 (autorimessa)

SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate il 29.05.2015 alle ore 15,00 presso lo studio del

CTU, in Torino - Via Annibal Caro n. 8, 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 e missiva raccomandata AR ai Convenuti non costituiti.

In data 30.07.2015 alle ore 11,00 in Baldissero T.se (TO), Strada Valentino n. 10 sono proseguite le operazioni peritali alla presenza dei Convenuti ***** e *****.

Al sopralluogo ha altresì, presenziato ***** per delega scritta del ***** e degli *****.

Durante la sessione il CTU ha ispezionato i luoghi oggetto di causa.

Al termine delle attività è stato fissato il prosieguo delle operazioni peritali al giorno 09.09.2015 ore 14,30 presso gli immobili in Pino T.se (TO), Via dell'Olmo n. 6.

Il sopralluogo suddetto è stato successivamente rinviato al 17.09.2015 mediante missiva *pec* inviata ai Legali delle Parti costituite e missiva raccomandata AR inviata ai Convenuti non costituiti.

In data 17.09.2015 alle ore 10,00 in Pino T.se (TO), Via dell'Olmo n. 6 sono proseguite le operazioni peritali alla presenza di ***** e dei suoi *****.

Durante la sessione il CTU ha ispezionato i luoghi oggetto di causa.

Al termine delle attività, il Sig. ***** ha chiesto al CTU di disporre un progetto divisionale lasciando l'immobile di Pino T.se cointestato ai fratelli *****, ***** , ***** , ***** e ***** senza porre in essere alcun frazionamento o assegnazione singola.

Il Sig. ***** ha chiesto di dividere in senso verticale il compendio di Baldissero T.se assegnando ai convenuti debitori, ***** e ***** , le singole porzioni utilizzando eventualmente i box come elementi di compensazione.

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

Successivamente l'incontro suddetto, i Sigg. ***** , ***** , ***** ***** ed ***** hanno fatto pervenire presso lo studio del CTU scrivente una missiva scritta richiedendo che la divisione sia eseguita assegnando la quota dei beni in Pino T.se oggi in capo a ***** e ***** (debitori) alle Sig.re ***** e ***** in parti uguali scambiando l'equivalente valore in termini di denaro sull'immobile in Baldissero T.se (TO).

I Sigg. ***** , ***** , ***** ed ***** hanno altresì, richiesto che il fabbricato di Baldissero sia suddiviso in senso verticale assegnando una parte ai Sigg. ***** e ***** utilizzando i box come elementi di compensazione.

Il tutto come indicato nella missiva del 21.10.2015 allegata alla presente relazione (cfr. doc. 2).



TRATTAZIONE QUESITO PERITALE

Il testo integrale del quesito peritale formulato all'udienza di conferimento incarico del 14.05.2015 è contenuto negli atti di causa a cui si rimanda.

Gli immobili oggetto della presente sono posti nei Comuni di Pino T.se (TO) e Baldissero T.se (TO) pertanto, tutte le trascrizioni e iscrizioni di seguito segnalate so-

no 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 i beni oggetto del giudizio, indicandone titolarità e provenienza risalendo al primo 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 IMMOBILI E DATI CATASTALI

Il giudizio divisionale per cui si redige la presente relazione ha per oggetto i seguenti beni immobili:

Comune di Baldissero (TO) – Strada Valentino snc

Catasto Fabbricati Foglio 17 n. 349 sub. 5 (autorimessa)

Catasto Fabbricati Foglio 17 n. 349 sub. 6 (autorimessa)

Catasto Fabbricati Foglio 17 n. 349 sub. 7 (autorimessa)

Catasto Fabbricati Foglio 17 n. 349 sub. 8 (autorimessa)

Catasto Fabbricati Foglio 17 n. 349 sub. 10 (alloggio)

Catasto Fabbricati Foglio 17 n. 349 sub. 11 (alloggio)

Catasto Fabbricati Foglio 17 n. 349 sub. 12 (alloggio)

Catasto Terreni Foglio 17 n. 282 (terreno)

Comune di Pino Torinese (TO) – Via dell'Olmo n. 6

Catasto Fabbricati Foglio 26 n. 435 sub. 2 (villino)

Catasto Fabbricati Foglio 26 n. 435 sub. 3 (villino)

Catasto Fabbricati Foglio 26 n. 435 sub. 4 (autorimessa)

Trattasi quindi, di due distinti compendi immobiliari così precisamente individuati:

Baldissero Torinese (TO) – Strada Valentino n. 10

Villa indipendente su quattro lati con annesso basso fabbricato e giardino pertinenziale, edificati su area urbana posta alle coerenze di: strada comunale, mappali n.ri 270, 276, 95 e 97 del Foglio 17.

L'area urbana suddetta è interamente ed erroneamente individuata nell'attuale mappa catastale del Foglio 17 con il mappale 349 censito al Catasto Terreni come ente urbano (*cf. doc. 3*).

Il mappale 349 deriva dalla soppressione della particella Foglio 17 n. 279 di 1.196,00 mq eseguita con la pratica del 05.12.2001 n. 64462.1/2001 protocollo n. 1844.

Il mappale 279 di 1.196,00 mq è stato a sua volta generato dal frazionamento dell'originario mappale 141 eseguito con la pratica per Tipo Mappale n. 38295 del 10.02.1975 prot. n. 7.

Il mappale 282 è un seminativo di 55 mq ed è così censito dall'epoca di meccanizzazione dell'impianto catastale (01.12.1977).

Detto terreno è stato generato dal Tipo Mappale n. 38295 del 10.02.1975 prot. n. 7 presentato, oltre che per il frazionamento del mappale 141, anche per il frazionamento del mappale 145.

Il mappale 279 (poi 349) era l'originario mappale 141 parte *d*, mentre il mappale 282 era il mappale 145 parte *d*.

Il mappale 282 è presente nella banca dati, ma non nella mappa catastale (*cf. doc. 3*).

La particella 349 nell'attuale mappa comprende per errore l'originario mappale 282 del Foglio 17.

È probabile che l'aggiornamento della mappa eseguito con la pratica del 05.12.2001 (variazione che ha soppresso il 279 per costituire il 349) abbia per errore soppresso in mappa anche la limitrofa particella 282 che non era però oggetto di variazione.

L'area su cui sorgono gli immobili oggetto di causa ed il relativo giardino pertinenziale insistono quindi, su un'area di circa 1.251,00 mq catastali distinta come segue:

- In **mappa** al **Foglio 17 n. 349** (*cf. doc. 3 estratto di mappa*)
- In **Banca Dati del Catasto Terreni** al:
 - Foglio 17 n. 349** - Ente Urbano di 11 are e 96 centiare (*cf. doc. 4 visura catastale*)
 - Foglio 17 n. 282** – seminativo di 3° classe – centiare 55 – RD € 0,36 RA € 0,24 (*cf. doc. 5 visura catastale*).

Si segnala inoltre, che il lotto in questione appare diverso per forma e consistenza rispetto quello rappresentato nella mappa catastale in particolare sui fronti confinanti con i mappali n.ri 278 e 276.

Il **fabbricato abitativo** (villa) è suddiviso in tre alloggi aventi tutti accesso indipendente e precisamente così costituiti:

- **Alloggio al piano terreno parzialmente interrato (1° f.t.) e al piano primo (2° f.t.)** costituito da
 - Al piano terreno parzialmente interrato: portico esterno, ingresso su soggiorno, camera con bagno, cucina, altro bagno e ripostiglio
 - Al piano primo: ingresso e disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno e terrazzo.

I piani sono collegati internamente mediante un vano scala.

L'unità è censita al Catasto Fabbricati al **Foglio 17 n. 349 sub. 10** – A/7 classe
2° vani 8,50 Rendita € 1.229,17 (*cf. doc. 6 – visura*) ed è rappresentata nella
scheda catastale prot. TO0519248 del 09.08.2010 (*cf. doc. 7*).

– **Alloggio al piano terreno parzialmente interrato (1° f.t.) e al piano primo (2° f.t.)** costituito da

- Al piano terreno parzialmente interrato: disimpegno, bagno e ripostiglio
- Al piano primo: ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e terrazzo.

I piani sono collegati internamente mediante un vano scala.

L'unità è censita al Catasto Fabbricati al **Foglio 17 n. 349 sub. 11** – A/7 classe
2° vani 5,00 Rendita € 723,04 (*cf. doc. 8 – visura*) ed è rappresentata nella
scheda catastale prot. TO0519248 del 09.08.2010 (*cf. doc. 9*).

– **Alloggio al piano terreno parzialmente interrato (1° f.t.)** costituito da portico
esterno, ingresso su soggiorno, cucina, bagno, camera da letto con bagno ed
altra cameretta.

L'unità è censita al Catasto Fabbricati al **Foglio 17 n. 349 sub. 12** – A/7 classe
2° vani 4,50 Rendita € 723,04 (*cf. doc. 10 – visura*) ed è rappresentata nella
scheda catastale prot. TO0519248 del 09.08.2010 (*cf. doc. 11*).

Tutte le unità sopra individuate derivano dalla soppressione dei subb. 1, 2, 3 et 4
eseguita con variazione per frazionamento e fusione del 09.08.2010 n.
51059.1/2010 prot. TO0519248.

Il **basso fabbricato** è destinato ad **autorimesse private** ed è suddiviso in n. 4
box aventi tutti accesso indipendente fronteggiate direttamente la Strada Valenti-
no.

Le autorimesse sono censite al Catasto Fabbricati come segue:

- **Foglio 17 n. 349 sub. 5** – C/6 classe 2° mq 14,00 Rendita € 54,23 (cfr. doc. 12 – *visura*) - rappresentato nella scheda catastale del 06.07.1998 (cfr. doc. 13).
- **Foglio 17 n. 349 sub. 6** – C/6 classe 2° mq 14,00 Rendita € 54,23 (cfr. doc. 14 – *visura*) - rappresentato nella scheda catastale del 06.07.1998 (cfr. doc. 15).
- **Foglio 17 n. 349 sub. 7** – C/6 classe 2° mq 14,00 Rendita € 54,23 (cfr. doc. 16 – *visura*) - rappresentato nella scheda catastale del 06.07.1998 (cfr. doc. 17).
- **Foglio 17 n. 349 sub. 8** – C/6 classe 2° mq 14,00 Rendita € 54,23 (cfr. doc. 18 – *visura*) - rappresentato nella scheda catastale del 06.07.1998 (cfr. doc. 19).

Le unità destinate ad autorimesse sono state tutte censite per nuova costituzione con la denuncia del 06.07.1998 n. F05158.1.

Il basso fabbricato non è raffigurato in mappa.

A tutti i beni del compendio di Strada Valentino n. 10 è associato, secondo la Banca Dati catastale, il **BENE COMUNE NON CENSIBILE Foglio 17 n. 349 sub. 9** costituito dal giardino esterno e dalla centrale termica servente gli alloggi, meglio rappresentato nell'elaborato grafico del 09.08.2010 prot. TO0519248 (cfr. doc. 20).

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

Prima di procedere occorre precisare che la villa in questione è stata oggetto di modifiche interne che hanno alterato la distribuzione e la consistenza delle singole unità immobiliari e la loro destinazione.

Le modifiche sono state tutte eseguite senza alcuna legittimazione edilizia e non potranno esser oggetto di nessun tipo di regolarizzazione.

Verrà di seguito individuata la consistenza e destinazione di ciascuna unità e i relativi abusi.

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

Villa indipendente su quattro lati con annesso giardino edificata su area urbana posta alle coerenze di: strada comunale a due lati, mappali n.ri 516, 517 e 61 del Foglio 26.

Il lotto su cui edificata la villa ed il giardino pertinenziale insistono sull'area urbana rappresentata nella mappa catastale al **Foglio 26 n. 435** (cfr. doc. 21 estratto di mappa) censita al Catasto Terreni come Ente Urbano di 17 are e 21 centiare (cfr. doc. 22 visura catastale).

Il fabbricato si distribuisce su un piano fuori terra con annesso piano seminterrato ed è catastalmente così costituito:

- Un **alloggio al piano terreno (1° f.t.)** composto da disimpegno, camera, cucina, bagno e ripostiglio.

L'unità è censita al Catasto Fabbricati **Foglio 26 n. 435 sub. 2 – A/7** classe 2° vani 3,00 Rendita € 650,74 (cfr. doc. 23 – visura) ed è rappresentata nella scheda catastale del 04.03.1997 (cfr. doc. 24).

La conformazione attuale dell'alloggio sopra descritto corrisponde ai luoghi.

- Un **alloggio al piano terreno (1° f.t.)** composto da disimpegno, soggiorno, tinello con cucinino, bagno e tre camere da letto.

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.

L'unità è censita al Catasto Fabbricati **Foglio 26 n. 435 sub. 3** – A/7 classe 2° vani 9,00 Rendita € 1.951,21 (*cf. doc. 25 – visura*) ed è rappresentata nella scheda catastale del 04.03.1997 (*cf. doc. 26*).

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.

- Una **autorimessa privata posta al piano seminterrato** costituita da unico vano di circa 40 mq.

L'unità è censita al Catasto Fabbricati **Foglio 26 n. 435 sub. 4** – C/6 classe 2° mq 40,00 Rendita € 212,78 (*cf. doc. 27 – visura*) ed è rappresentata nella scheda catastale del 04.03.1997 (*cf. doc. 28*).

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

L'autorimessa è stata unita ai locali accessori dell'alloggio sub. 3 e trasformata in un'unità abitativa indipendente.

I beni sopra descritti sono stati tutti censiti per nuova costituzione con denuncia del 04.03.1997 n. G01849.1/1997.

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 esser demolito interamente.

A.2) TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Gli immobili posti in **BALDISSERO T.SE (TO)** sono di proprietà dei seguenti soggetti:

- Quota pari a **1/6** dell'intero ciascuno:

***** nato a ***** il***** e ***** nato a ***** il *****

In virtù della successione *mortis causa* di ***** (nato a **** ***** il *****) apertasi il 06.08.2007 in Baldissero T.se (TO) e successiva accettazione espressa 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.

L'eredità dismessa in morte da ***** si è devolta in parti uguali ai due figli previa rinuncia del coniuge ***** (nata a ***** il *****) resa all'udienza suddetta.

La dichiarazione di successione di ***** non è trascritta poiché mai presentata presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate

- Quota pari a **2/6** dell'intero ciascuna

***** nata a ***** il ***** e *****
***** nata a ***** il*****.

In virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Eugenio CROSIO del 17.04.1975 rep. 15285 racc. 5760, trascritto il 24.04.1975 ai n.ri 6569-7680.

Con il citato atto ***** , ***** e ***** hanno acquisito per 1/3 ciascuno la proprietà dei terreni Foglio 17 n.ri 279 e 282 ove poi edificati i

beni in questione.

Gli immobili posti in **PINO T.SE (TO)** sono di proprietà dei seguenti soggetti:

- Quota pari a **3/30** dell'intero ciascuno:

***** nato a ***** il ***** e ***** nato a ***** il *****

In virtù della successione *mortis causa* di ***** sopra già indicata.

- Quota pari a **6/30 (o 1/5)** dell'intero ciascuno

***** nata a ***** il ***** , *****
***** nata a ***** il ***** , ***** nato a *****
***** il ***** , ***** nato a *****
***** il ***** , in virtù dei seguenti titoli:

- Successione *mortis causa* di ***** (nato a ***** il *****) apertasi il 10.01.1994 e devolutasi di legge al coniuge *****
***** (nata a ***** | *****) ed ai figli *****
** , ***** , ***** , ***** e ***** , come indicato nella relativa dichiarazione di successione registrata a Chieri l'08.07.1994 al n. 22 vol. 479, trascritta il 09.01.1995 ai n.ri 612-805.

- Successione *mortis causa* della sopra indicata ***** apertasi il 04.01.2005 e devolutasi di legge ai figli ***** , ***** , ***** , ***** e ***** , come indicato nella relativa dichiarazione di successione registrata a Chieri l'11.04.2011 al n. 185 vol. 9990, trascritta il 18.10.2011 ai n.ri 27130-42038.

Si segnala che le successioni di ***** apertasi il 10.01.1994 e di

***** apertasi il 04.01.2005 non sono corredate da accentazione tacita o espressa resa dagli eredi mediante atto trascritto.

A.3) CRONISTORIA E PRIMO ATTO TRA VIVI

Circa i beni in BALDISSERO T.SE (TO)

In epoca antecedente il ventennio i terreni ove poi edificati i beni in trattazione erano di proprietà per 1/3 ciascuno dei germani ***** nata a *****

***** il *****, ***** nata a ***** il ***** e ***** nato a ***** il *****, in virtù dell'atto di compravendita rogito Notaio Eugenio CROSIO del 17.04.1975 rep. 15285 racc. 5760, trascritto il 24.04.1975 ai n.ri 6569-7680.

L'atto suddetto costituisce il primo trasferimento tra soggetti vivi anteriore al ventennio richiesto dal quesito peritale.

In data 06.08.2007 è deceduto il precitato ***** chiamando a succedergli i figli ***** e ***** ed il coniuge *****.

L'eredità in questione è stata espressamente accettata da ***** e **
***** 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 ***** ha invece espresso formale rinuncia all'eredità dismessa in morte dal coniuge *****.

In data 02.10.2014 è stata trascritta la domanda giudiziale inerente il contenzioso per cui si redige la presente relazione e, in tal data, i beni in questione risultavano effettivamente di proprietà per 1/6 ciascuno di ***** (nato a ***** il

***** e ***** (nato a ***** il *****) e per 2/6 ciascuna di ***** (nata a ***** il *****) e ***** (nata a ***** il *****).

Circa i beni in PINO T.SE (TO)

In epoca antecedente il ventennio i terreni ove poi edificati i beni in trattazione erano di proprietà per l'intero di ***** (nato a ***** il *****) in virtù dell'atto di compravendita rogito Notaio Pasquale TABACCHI del 13.08.1970 rep. 33860 racc. 11869, trascritto il 12.09.1970 ai n.ri 31109-41086.

L'atto suddetto costituisce il primo trasferimento tra soggetti vivi anteriore al ventennio richiesto dal quesito peritale.

In data 10.01.1994 è deceduto il predetto ***** chiamando a succedergli il coniuge ***** (nata a ***** l'***** e i figli ***** , ***** , ***** , ***** e ***** (sopra generalizzati), così come indicato nella relativa dichiarazione di successione registrata a Chieri l'08.07.1994 al n. 22 vol. 479, trascritta il 09.01.1995 ai n.ri 612-805.

La successione, apertasi poco prima del ventennio, non è corredata di acquiescenza tacita o espressa resa dagli eredi mediante atto trascritto.

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

Alla data del 04.01.2005 i beni in questione erano quindi di proprietà per 1/5 ciascuno dei germani ***** , ***** , ***** , ***** e ***** .

In data 06.08.2007 è deceduto il precitato ***** chiamando a succedergli i figli ***** e ***** ed il coniuge ***** .

L'eredità in questione è stata espressamente accettata da ***** e ** ***** 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 ***** ha invece espresso formale rinuncia all'eredità dismessa in morte dal coniuge ***** .

In data 02.10.2014 è stata trascritta la domanda giudiziale inerente il contenzioso per cui si redige la presente relazione e, a tal data, i beni in questione risultavano effettivamente di proprietà per 3/30 (o 1/10) ciascuno di ***** (nato a ***** il *****) e ***** (nato a ***** il *****) e per 6/30 (o 1/5) ciascuno di ***** (nata a ***** il *****), ***** ***** (nata a ***** il *****), ***** (nato a ***** ***** il *****) e ***** (nato a ***** ***** il *****).

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.

Non sussistono quindi, altri comproprietari non chiamati in giudizio né atti trascritti aventi ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sui beni in trattazione (es. usufrutto, diritto di abitazione, ecc.).

A.5) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Circa i beni in Baldissero T.se

Trattasi di villa indipendente con relativo giardino pertinenziale e annesso basso fabbricato suddiviso in quattro autorimesse singole.

Il basso fabbricato prospetta direttamente verso la Strada Valentino e le quattro autorimesse ivi poste hanno tutte accessi singoli ed indipendenti realizzati mediante un portellone a due battenti in ferro e vetro.

Gli accessi non sono identificati in loco con numerazione civica.

Alla villa si accede, invece, mediante un cancelletto pedonale identificato con il civico n. 10 della Strada Valentino prospettante su un'ampia area sistemata a giardino che presenta i segni evidenti di trascurata manutenzione ormai protratta da diverso tempo.

Il lotto è recintato verso la strada mediante imponenti muri di sostegno che nella zona prossima al basso fabbricato delle autorimesse presenta segni evidenti di un cedimento strutturale che pare sia stato bloccato con la realizzazione di un rinforzo in cemento armato.

Il muro in questione e le limitrofe scale esterne sono interessate da crepe assai evidenti.

Il fabbricato è suddiviso in tre unità abitative indipendenti.

Il primo alloggio (sub. 12) ha accesso dal cortile fronte la casa e si distribuisce su un solo piano fuori terra che, sul retro, risulta interrato rispetto il piano di calpestio del giardino retrostante la casa.

Nella parte interrata dell'alloggio sono posizionati la cucina ed il bagno che sono infatti, entrambi privi di aperture finestrate.

La poca luce naturale presente in tali locali proviene da due piccoli lucernari in vetro cemento di circa 1,00 mt x 0,50 mt posizionati nella zona dell'intercapedine (le c.d. bocche di lupo).

L'unità si compone di ingresso su soggiorno, un'ampia cucina collegata direttamente ad un servizio igienico, una camera da letto attraverso cui si accede ad un secondo servizio igienico e ad una piccola cameretta singola.

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e le porte interne sono in legno tamburato a pannello pieno.

Il servizio igienico verso la cucina è accessoriato di tutti i sanitari con doccia, mentre quello servente direttamente la camera padronale è accessoriato di doccia, lavandino, bidet e water.

La tipologia delle finiture interne lascia ad intendere che l'unità sia stata oggetto di interventi di ammodernamento realizzati da meno di 10 anni.

L'alloggio è interessato su buona parte delle pareti da evidenti segni di umidità riconducibili probabilmente ad una persistente e consistente risalita capillare di acqua dal sottostante terreno.

È probabile che l'umidità presente sulla parte bassa delle pareti interne dell'alloggio sia determinata dall'assenza di idoneo vespaio sottostante.

Sussistono inoltre, fenomeni riconducibili a "ponti termici" che interessano pareti e soffitti delle camere con evidenti fioriture di muffe e macchie nere diffuse.

È infatti, opportuno precisare che il piano ove collocata tale unità, nonché parte del limitrofo alloggio sub. 10, era originariamente destinato a zona accessoria (cantine, sgombero, ecc.) poiché parzialmente interrato.

La trasformazione di tali zone in alloggi è stata infatti, eseguita abusivamente ed è stata poi oggetto di un condono edilizio del 1986 sino ad oggi non ancora definito.

L'alloggio sub. 10 è distribuito su due piani ed è materialmente costituito da due distinte unità tra loro collegate mediante un vano scala interno.

La porzione del piano terreno-interrato è occupata da ***** (debitore), mentre quella del piano primo da ***** , *****.

Il piano terreno (parzialmente interrato sul fronte retrostante) è composto da un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, un bagno, una camera da letto con relativo servizio igienico.

La pavimentazione è realizzata in parte con piastrelle di ceramica ed in parte con piastrelle di cotto che presentano diffuse macchie di salnitro.

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

I servizi sono accessoriati di tutti i sanitari.

Nel bagno padronale è presente una doccia, mentre in quello verso la cucina è presente una vasca.

La parte dell'alloggio verso il retro della casa ove posizionata la cucina e il bagno è priva di aperture finestrate ad affaccio diretto e la luce naturale ivi presente, come per l'alloggio limitrofo sub. 12, proviene dalle bocche di lupo delimitate da vetro cemento.

Si segnala che la parete del servizio igienico confinante con l'intercapedine, oltre ad esser interessata da qualche fenomeno infiltrativo, presenta segni di un cedimento strutturale.

La porzione al piano primo del sub. 10 è costituita da ingresso-disimpegno, soggiorno, due camere, cucina 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 e doppio vetro.

La parte di alloggio in questione è dotata di accesso indipendente posizionato sul retro della casa.

Il terzo alloggio (sub. 11) è posto al piano primo ed è costituito da un ingresso, una cucina, un soggiorno, una camera da letto ed un bagno.

L'unità è inoltre accessoriata di un servizio igienico privo di sanitari ed un ripostiglio posti al piano interrato.

Gli accessori suddetti sono direttamente collegati all'unità abitativa mediante una scala interna.

L'alloggio ha accesso indipendente dal retro della casa.

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 doppio vetro.

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 un unico impianto posizionato in apposito vano con accesso esterno (caldaia del sub. 9 bene comune non censibile)
- La caldaia è alimentata a pellet
- Le cucine non hanno impianto gas che è garantito dalle bombole *gpl*.

Per gli impianti presenti non sono state esibite o fornite le certificazioni di rispondenza alla norma vigente.

Il compendio presenta, nel complesso, evidenti segni di trascurata manutenzione anche di tipo ordinario ormai protratta da diverso tempo e pertanto, necessiterebbe di interventi riqualificativi anche di rilevante entità con particolare riferimento alle problematiche di umidità riscontrate al piano interrato, alle problematiche dell'intercapedine e ai cedimenti strutturali del muro di sostegno verso la Strada Valentino.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (*cf. doc. 29*).

Circa i beni in Pino T.se

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

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

La villa, secondo la divisione catastale, è costituita da un alloggio grande, un alloggio piccolo ed una autorimessa interrata.

Alcuni interventi abusivamente eseguiti hanno modificato in maniera sostanziale la divisione e la destinazione d'uso originaria.

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

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 (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.

- 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 (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.

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
- Le cucine non hanno impianto gas che è garantito dalle bombole *gpl*.

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.

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

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (*cfr. doc. 30*).

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

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:

Nel territorio di Baldissero T.se (TO)

– Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate:

Per abitazioni civili in ottimo stato minimo €/mq 1.250,00 massimo €/mq 1.550,00

Per i box minimo €/mq 690,00 – massimo €/mq 880,00.

– Agenzie del settore immobiliare:

Per abitazioni civili in ottimo stato minimo €/mq 1.500,00 massimo a €/mq 1.900,00

Per i box minimo €/mq 750,00 – massimo a €/mq 950,00.

Nel territorio di Pino T.se (TO)

– Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate:

Per abitazioni civili in ottimo stato minimo €/mq 1.350,00 massimo €/mq 2.050,00

Per i box minimo €/mq 800,00 – massimo €/mq 1.000,00.

– Agenzie del settore immobiliare:

Per abitazioni civili in ottimo stato minimo €/mq 1.800,00 massimo a €/mq 2.500,00

Per i box minimo €/mq 850,00 – massimo a €/mq 1.100,00.

Tenuto conto delle caratteristiche descritte nella presente relazione, il CTU scrivente attribuisce i seguenti valori:

Stima del valore di mercato beni in Baldissero (TO)

Unità abitativa sub. 10	sup. lorda (mq) x coeff	sup. comm.
Zona piano primo	99,00 al 100%	mq 99,00
Balconi/terrazzi/portici	25,00 al 30%+ 4,00 al 10%	mq 7,90
Totale mq commerciali piano primo (arr.)		mq 107,00
Valore unitario		€/mq 1.500,00
Valore complessivo zona piano primo (arr.)		€ 160.000,00
Zona piano terra-interrato	120,00 al 100%	mq 120,00
Balconi/terrazzi/portici	7,00 al 30%	mq 2,10
Totale mq commerciali piano terra-interrato (arr.)		mq 122,00
Valore unitario		€/mq 1.300,00
Valore complessivo zona piano terra-interrato (arr.)		€ 159.000,00
Valore complessivo alloggio sub. 10		€ 319.000,00
Unità abitativa sub. 11	sup. lorda (mq) x coeff	sup. comm.
Zona abitabile	99,00 al 100%	mq 99,00
Zona accessoria piano interrato	23,00 al 50%	mq 11,50
Balconi/terrazzi/portici	25,00 al 30%+ 4,00 al 10%	mq 7,90
Totale mq commerciali (arr.)		mq 118,00
Valore unitario		€/mq 1.500,00
Valore complessivo sub. 11 (arr.)		€ 177.000,00
Unità abitativa sub. 12	sup. lorda (mq) x coeff	sup. comm.
Zona abitabile	113,00 al 100%	mq 113,00
Balconi/terrazzi/portici	7,00 al 30%	mq 2,10
Totale mq commerciali (arr.)		mq 115,00

	Valore unitario	€/mq 1.250,00
	Valore complessivo sub. 12 (arr.)	€ 144.000,00
Autorimessa sub. 5	sup. lorda (mq) x coeff	sup. comm.
Zona box	18,00 al 100%	mq 18,00
	Totale mq commerciali (arr.)	mq 18,00
	Valore unitario	€/mq 900,00
	Valore complessivo sub. 5 (arr.)	€ 16.000,00
Autorimessa sub. 6	sup. lorda (mq) x coeff	sup. comm.
Zona box	18,00 al 100%	mq 18,00
	Totale mq commerciali (arr.)	mq 18,00
	Valore unitario	€/mq 900,00
	Valore complessivo sub. 6 (arr.)	€ 16.000,00
Autorimessa sub. 7	sup. lorda (mq) x coeff	sup. comm.
Zona box	18,00 al 100%	mq 18,00
	Totale mq commerciali (arr.)	mq 18,00
	Valore unitario	€/mq 900,00
	Valore complessivo sub. 7 (arr.)	€ 16.000,00
Autorimessa sub. 8	sup. lorda (mq) x coeff	sup. comm.
Zona box	18,00 al 100%	mq 18,00
	Totale mq commerciali (arr.)	mq 18,00
	Valore unitario	€/mq 900,00
	Valore complessivo sub. 8 (arr.)	€ 16.000,00
Terreno mappale 282	sup. catastale	sup. comm.

Terreno	55 mq	mq 55,00
Valore complessivo terreno (a forfait)		€ 1.000,00

Valore complessivo beni in Baldissero T.se (TO): € 705.000,00

Quote spettanti agli attuali condividenti

Condividente	Quota proprietà	Valore della quota
***** (debitore)	1/6	€ 117.500,00
***** (debitore)	1/6	€ 117.500,00
*****	2/6	€ 235.000,00
*****	2/6	€ 235.000,00

Stima del valore di mercato beni in Pino T.se (TO)

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 1.750,00
Valore complessivo (arr.)		€ 268.000,00
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 1.800,00
Valore complessivo (arr.)		€ 88.000,00

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
Valore complessivo (arr.)		€ 34.000,00

Valore complessivo beni in Pino T.se (TO): € 390.000,00

Quote spettanti agli attuali condividenti

Condividente	Quota proprietà	Valore della quota
***** (debitore)	3/30	€ 39.000,00
***** (debitore)	3/30	€ 39.000,00
*****	6/30	€ 78.000,00
*****	6/30	€ 78.000,00
*****	6/30	€ 78.000,00
*****	6/30	€ 78.000,00

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 dello stato effettivo dei luoghi e della situazione edilizia di seguito descritta.

Le unità sono state stimate secondo la legittima destinazione.

Le porzioni abusive che dovranno esser demolite non sono contabilizzate nella stima.

----- 0 -----

VALORE COMPLESSIVO MASSA DIVIDENDA:

€ 1.095.000,00

VALORI DELLE QUOTE COMPLESSIVE SULL'INTERA MASSA DIVIDENDA

Agli attuali condividenti spettano, sull'intero valore della massa dividenda, le seguenti quote in denaro:

Condividente	Valore delle quote
	Baldissero T.se + Pino T.se = Totale
***** (debitore)	€ 117.500,00 + € 39.000,00 = € 156.500,00
***** (debitore)	€ 117.500,00 + € 39.000,00 = € 156.500,00
*****	€ 0,00 + € 78.000,00 = € 78.000,00
*****	€ 0,00 + € 78.000,00 = € 78.000,00
*****	€ 235.000,00 + € 78.000,00 = € 313.000,00
*****	€ 235.000,00 + € 78.000,00 = € 313.000,00

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 equal valore, indicando le condizioni della divisione (parti comuni, costituzioni 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) dica se l'immobile sia libero o occupato e quale sia il titolo di occupazione; 2) predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili; 3) accerti se la costruzione presenti irregolarità edilizie e, in caso affermativo, elenchi quelle riscontrate indicando se e con quale spesa possano esser sanate.

Il giudizio divisionale ha per oggetto diversi beni immobili compresi in due distinti

fabbricati indipendenti costituiti da una villa bifamiliare in Pino T.se e da altra villa trifamiliare in Baldissero T.se.

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 in parte unita alle cantine del sub. 3.

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

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

L'immobile è accessoriato di unico impianto elettrico e unico impianto termico e produzione di acqua calda.

Le unità abitative sono oggi prive di zona cottura poiché entrambe utilizzano la ta-

vernetta 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 economicamente 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.

Occorre ora considerare che l'immobile di Pino T.se è posseduto da *****
***** e ***** (debitori) per una quota pari a 3/30 ciascuno e dai germani ****
***** , ***** , ***** e ***** per 6/30 cadauno.

Sussistono quindi, sei comproprietari e per tal motivo una ipotetica divisione della villa in Pino T.se non potrà mai risultare proporzionata alle quote possedute dai singoli soggetti.

Tal bene potrebbe eventualmente esser suddiviso assegnando i due lotti suddetti a due singoli dividendi con relativo conguaglio in denaro in favore dei restanti quattro comproprietari.

I conguagli, attese le quote e il numero dei comproprietari, risulterebbero comunque assai esosi.

Per poter inoltre, dar luogo alla materiale divisione dell'immobile occorrerà preventivamente costituire, quantomeno, un bene comune composto dal giardino e

dal vano caldaia lasciando comunque l'impianto termico ed elettrico comune tra gli alloggi.

Per poter dar luogo alle necessarie variazioni occorrerà preventivamente eseguire la messa in pristino dei luoghi, ovvero sia ripristinare il sub. 3 e l'autorimessa sub. 4 nella loro originaria e legittima consistenza.

Dalle informazioni assunte si riferisce inoltre che:

- L'alloggio grande sub. 3 è occupato da *****
- L'alloggio piccolo sub. 2 è occupato da *****
- L'alloggio creato dall'abusiva trasformazione del piano interrato sub. 3 e dell'autorimessa sub. 4 è occupato da ***** figlio di *****.

La villa di Baldissero T.se è costituita da tre unità abitative e quattro box compresi in un basso fabbricato prospettante direttamente la strada.

I box hanno accessi indipendenti nonché separati rispetto al compendio abitativo.

La villa è invece, servita da unico ingresso pedonale prospiciente il giardino pertinenziale attraverso cui si può accedere ai tre singoli alloggi.

Le unità abitative sono infatti, servite da tre distinti ingressi.

L'immobile è accessoriatato di unico impianto elettrico e unico impianto termico e produzione di acqua calda.

Il vano caldaia e il giardino sono già censiti come beni comuni (sub. 9).

La villa potrebbe effettivamente essere suddivisa in tre lotti costituiti dai tre singoli alloggi (sub. 10, 11 et 12) che potrebbero essere assegnati ai singoli dividendi.

È altresì possibile, frazionare l'alloggio più grande (sub. 10) in due singole unità in quanto lo stesso è già di fatto composto da due porzioni accessoriate entrambe di autonoma cucina, di servizi igienici e di ingresso indipendente.

Per poter attuare un frazionamento del sub. 10 in due unità autonome occorrerà ottenere la preventiva autorizzazione Comunale che non potrà esser rilasciata senza la definitiva chiusura del Condo Edilizio presentato per la regolarizzazione degli abusi realizzati.

Detto Condo, alla data odierna, non è ancora stato *definito* (cfr. successivo paragrafo D).

Occorre ora considerare che l'immobile di Baldissero T.se è posseduto da *****
*****e ***** per una quota pari a 1/6 ciascuno e da *****
ed ***** per 2/6 cadauna.

Sussistono quindi, quattro comproprietari e per tal motivo la divisione dei beni in Balissero T.se non potrà mai risultare precisamente proporzionata alle quote possedute dai singoli condividenti.

Dalle informazioni assunte si riferisce inoltre che:

- La parte al piano primo dell'alloggio sub. 10 è occupata da *****
madre di ***** e ***** (debitori)
- La parte al piano terreno-interrato dell'alloggio sub. 10 è occupata da *****
***** (debitore)
- L'alloggio sub. 12 è occupato da ***** (debitore)
- L'alloggio sub. 11 è occupato da *****
- Le autorimesse non sono assegnate e sono utilizzate da tutti

Il CTU riferisce inoltre, che i comproprietari ***** , ***** , ***
***** e ***** , mediante una missiva pervenuta a mano il 21.10.2015 (cfr. doc.
2), hanno richiesto che la divisione sia eseguita assegnando la quota dei beni in
Pino T.se oggi in capo a ***** e ***** alle Sig.re ***** e

***** in parti uguali scambiando l'equivalente valore in termini di denaro sull'immobile in Baldissero T.se (TO).

È stato inoltre, richiesto che il fabbricato in Baldissero sia suddiviso in senso verticale assegnando una parte ai Sigg. ***** e ***** (ovverosia il sub. 10) utilizzando i box come elementi di compensazione.

I Sigg. *****, ***** ed ***** hanno inoltre dichiarato l'impossibilità economica di sostenere eventuali conguagli in denaro a loro carico.

La richiesta formulata dai soggetti comproprietari sopra indicati potrebbe effettivamente risolvere le problematiche relative la divisibilità dei beni in Pino T.se e quelle inerenti le diverse quote possedute dai soggetti coinvolti in giudizio sui vari beni oggetto della presente.

La disponibilità dei Sigg. *****, *****, ***** e ***** a “scambiare” le quote di Pino T.se con quelle di Baldissero T.se e la disponibilità a mantenere indivisa la proprietà dei beni non assegnati a ***** e *****, potrebbe effettivamente esser la soluzione più semplice e più conveniente per il giudizio in essere.

Il CTU provvederà quindi, a redigere due ipotesi divisionali rimettendo la relativa decisione all'Ill.mo Signor Giudice.

Si rimane comunque a disposizione nel caso in cui sia necessario, per ragioni ad oggi non note al CTU, predisporre ulteriori proposte divisionali.

1° IPOTESI DIVISIONALE

Tale ipotesi prevede:

- L'assegnazione delle quote di Pino T.se spettanti ai condividenti debitori ***** e ***** alle condividenti ***** e *****
- La divisione dei beni posti in Baldissero T.se (TO) con assegnazione ai condividenti debitori dell'unità sub. 10 nella sua interezza e l'assegnazione delle restanti unità alle condividenti ***** e ***** , anche in considerazione del fatto che ***** occupa l'alloggio sub. 11.
- Il terreno in Baldissero T.se, trovandosi sul lato sinistro del lotto verrà assegnato ai beni posti sul lato sinistro del fabbricato (sub. 10) affinché, in futuro, sia facilitata l'eventuale suddivisione in due parti del giardino per costituire due porzioni indipendenti eventualmente anche accessoriate di due ingressi pedonali separati.
- La compensazione delle quote tra i condividenti debitori ***** e ***** e le condividenti ***** e ***** per quanto riguarda Pino T.se

Beni in Pino T.se

La quote in capo a ***** e ***** pari a 6/30 dell'intero aventi un valore complessivo pari € 78.000,00 vengono assegnate, per tutti i beni componenti l'immobile di Pino T.se, a ***** e ***** già proprietarie della quota pari a 6/30 dell'intero ciascuna.

Le quote di proprietà del compendio in Pino T.se, a seguito delle assegnazioni suddette, saranno pertanto le seguenti:

Condividenti	Sub. 2	Sub. 3	Sub. 4
*****	12/30	12/30	12/30
*****	12/30	12/30	12/30

*****	6/30	6/30	6/30
*****	6/30	6/30	6/30

Il progetto prevede assegnazioni di quote senza frazionamenti o divisioni materiali di beni con un **conguaglio in denaro** complessivo pari a **€ 78.000,00** che ***** e ***** (debitori) dovranno ricevere complessivamente da ***** e ***** , per la quota pari al 50% cadauna.

Condizioni della divisione:

La divisione non prevede alcun vincolo, condizione o servitù poiché eseguita per mera cessione di quote.

Spesa della divisione:

L'assegnazione di quote potrà avvenire senza porre in essere opere o frazionamenti, pertanto non sussistono spese da affrontare per dar luogo alla divisione come sopra ipotizzata.

Beni in Baldissero T.se

Beni	***** e *****	***** e *****
Alloggio Sub. 10	€ 319.000,00	
Alloggio Sub. 11		€ 177.000,00
Alloggio Sub. 12		€ 144.000,00
Box sub. 5		€ 16.000,00
Box sub. 6		€ 16.000,00
Box sub. 7		€ 16.000,00
Box sub. 8		€ 16.000,00
Terreno Foglio 17 n 282	€ 1.000,00	
Totale assegnazione	€ 320.000,00	€ 385.000,00

Quota competenza	€ 235.000,00	€ 470.000,00
Conguaglio	€ 85.000,00 dare	€ 85.000,00 avere

Le quote di proprietà del compendio in Baldissero T.se, a seguito delle assegnazioni suddette, saranno pertanto le seguenti:

- ***** – quota pari a 1/2 dell'intero Foglio 17 n. 349 subb. 5, 6, 7, 8, 11 e 12.
- ***** – quota pari a 1/2 dell'intero Foglio 17 n. 349 subb. 5, 6, 7, 8, 11 e 12.
- ***** – quota pari a 1/2 dell'intero Foglio 17 n. 349 sub. 10 e del terreno Foglio 27 n. 282
- ***** – quota pari a 1/2 dell'intero Foglio 17 n. 349 sub. 10 e del terreno Foglio 27 n. 282

Il progetto prevede assegnazioni della piena proprietà del sub. 10 a *****
 ***** e ***** per un mezzo ciascuno e le restanti unità dei subb. 11, 12, 5, 6, 7
 et 8 a ***** e ***** per un mezzo ciascuna, con un **conguaglio
 in denaro pari a € 85.000,00** che ***** e ***** (debitori) dovranno
 versare in parti uguali a ***** e *****.

Conguagli

- Conguaglio previsto per le assegnazioni di quote relativamente i beni in Pino T.se: **€ 78.000,00** in favore di ***** e ***** (debitori) a carico di ***** e *****
- Conguaglio previsto per le assegnazioni di quote relativamente i beni in Baldissero T.se: **€ 85.000,00** in favore di ***** e ***** a carico di ***** e ***** (debitori).

Compensazione conguagli: € 7.000,00

In favore di ***** e ***** per € 3.500,00 cadauna

A carico di ***** e ***** (debitori) in parti uguali

Condizioni della divisione:

Rimarranno comuni tra i lotti sopra indicati il locale caldaia ed il giardino oggi già censiti come beni comuni al Foglio 17 n.349 sub. 9

Rimarrà comune l'impianto termico e di produzione dell'acqua calda

Rimarrà comune l'ingresso pedonale dalla Strada Valentino

Rimarranno comuni tutti i manufatti e parti del fabbricato e del compendio che sono ritenute tali per la loro natura, il loro uso e la loro destinazioni.

Spesa della divisione:

Prima di attuare la divisione sarebbe opportuno eseguire il frazionamento dell'impianto elettrico oggi comune.

Per attuare tal frazionamento occorrerà preventivamente eseguire le relative opere per una spesa complessiva ed indicativa pari a circa € 5.000,00.

È necessario però precisare che l'immobile non è accessoriato di un impianto elettrico nuovo e certificato e per tal motivo un intervento di frazionamento risulterebbe assai oneroso poiché l'impianto dovrà necessariamente esser rifatto interamente.

Tuttavia, il CTU ritiene che il bene possa comunque esser venduto dando atto della sussistenza di un impianto elettrico comune che l'eventuale assegnatario terzo dovrà, a propria cura e spese, frazionare e render dipendente dalle restanti unità.

In tal caso, sarà opportuno deprezzare il valore del lotto sub. 10 da assegnare agli odierni Condividenti debitori, ***** e ***** , dell'importo sopra citato.

Il lotto sub. 10 avrà quindi, un valore complessivo pari a **€ 314.000,00**.

Il **conguaglio in denaro** relativamente i beni in Baldissero T.se sarà, conseguentemente pari a **€ 80.000,00** pertanto:

- Conguaglio previsto per le assegnazioni di quote relativamente i beni in Pino T.se: **€ 78.000,00** in favore di ***** e ***** (debitori) a carico di ***** e *****
- Conguaglio previsto per le assegnazioni di quote relativamente i beni in Baldissero T.se: **€ 80.000,00** in favore di ***** e ***** a carico di ***** e ***** (debitori).

Compensazione conguagli: € 2.000,00

In favore di ***** e ***** per € 1.000,00 cadauna

A carico di ***** e ***** (debitori) in parti uguali

2° IPOTESI DIVISIONALE

Tale ipotesi prevede:

- L'assegnazione delle quote di Pino T.se spettanti ai condividenti debitori ***** e ***** alle condividenti ***** e *****
- La divisione dei beni posti in Baldissero T.se (TO) con frazionamento in due unità immobiliari del sub. 10 e assegnazione ai condividenti debitori di una parte dell'unità sub. 10 (piano terra-interrato)
- L'assegnazione ai condividenti debitori del sub. 12 e del sub. 5 (box) e l'assegnazione delle restanti unità alle condividenti ***** e ***** , anche in considerazione del fatto che:

- ***** occupa l'alloggio sub. 11
- ***** occupa il sub. 12
- ***** occupa la parte al piano terra-interrato del sub. 10 (parte in assegnazione).
- Il terreno in Baldissero T.se, trovandosi sul lato sinistro del lotto verrà assegnato ai beni posti sul lato sinistro del fabbricato (sub. 10) affinché, in futuro sia facilitata l'eventuale suddivisione in due parti del giardino per costituire due porzioni indipendenti eventualmente anche accessoriate di due ingressi pedonali separati.
- La compensazione delle quote tra i condividenti debitori ***** e ***** e le condividenti ***** e ***** per quanto riguarda Pino T.se

Beni in Pino T.se

La quote in capo a ***** e ***** pari a 6/30 dell'intero aventi un valore complessivo pari € 78.000,00 vengono assegnate, per tutti i beni componenti l'immobile di Pino T.se, a ***** e ***** già proprietarie della quota pari a 6/30 dell'intero ciascuna.

Le quote di proprietà del compendio in Pino T.se, a seguito delle assegnazioni suddette, saranno pertanto le seguenti:

Condividenti	Sub. 2	Sub. 3	Sub. 4
*****	12/30	12/30	12/30
*****	12/30	12/30	12/30
*****	6/30	6/30	6/30
*****	6/30	6/30	6/30

Il progetto prevede assegnazioni di quote senza frazionamenti o divisioni materiali di beni con un **conguaglio in denaro** complessivo pari a **€ 78.000,00** che *****
 ***** e ***** (debitori) dovranno ricevere complessivamente da *****
 ***** e ***** , per la quota pari al 50% cadauna.

Condizioni della divisione:

La divisione non prevede alcun vincolo, condizione o servitù poiché eseguita per mera cessione di quote.

Spesa della divisione:

L'assegnazione di quote potrà avvenire senza porre in essere opere o frazionamenti, pertanto non sussistono spese da affrontare per dar luogo alla divisione come sopra ipotizzata.

L'immobile non è infatti accessoriatato di un impianto elettrico nuovo e certificato e per tal motivo un intervento di frazionamento risulterebbe assai oneroso poiché l'impianto dovrà necessariamente essere rifatto interamente.

Beni in Baldissero T.se

Beni	*****	*****
Alloggio Sub. 10 Parte piano primo		€ 161.000,00
Alloggio Sub. 10 Parte piano terra-interrato	€ 159.000,00	
Alloggio Sub. 11		€ 177.000,00
Alloggio Sub. 12	€ 144.000,00	
Box sub. 5	€ 16.000,00	

Box sub. 6		€ 16.000,00
Box sub. 7		€ 16.000,00
Box sub. 8		€ 16.000,00
Terreno Foglio 17 n. 282	€ 1.000,00	
Totale assegnazione	€ 320.000,00	€ 385.000,00
Quota competenza	€ 235.000,00	€ 470.000,00
Conguaglio	€ 85.000,00 dare	€ 85.000,00 avere

Le quote di proprietà del compendio in Baldissero T.se, a seguito delle assegnazioni suddette, saranno pertanto le seguenti:

- ***** – quota pari a 1/2 dell'intero Foglio 17 n. 349 subb. 6, 7, 8, 11, 12 e una parte del sub. 10 da frazionare (parte al piano primo)
- ***** – quota pari a 1/2 dell'intero Foglio 17 n. 349 subb. 6, 7, 8, 11, 12 e una parte del sub. 10 da frazionare (parte al piano primo)
- ***** – quota pari a 1/2 dell'intero del Foglio 17 n. 349 subb. 5 e 12 e una parte del sub. 10 da frazionare (parte al piano terra-interrato) nonché del terreno Foglio 17 n. 282
- ***** – quota pari a 1/2 dell'intero del Foglio 17 n. 349 subb. 5 e 12 e una parte del sub. 10 da frazionare (parte al piano terra-interrato) nonché del terreno Foglio 17 n. 282

Conguagli

- Conguaglio previsto per le assegnazioni di quote relativamente i beni in Pino T.se: **€ 78.000,00** in favore di ***** e ***** (debitori) a carico di ***** e *****

- Conguaglio previsto per le assegnazioni di quote relativamente i beni in Baldisero T.se: **€ 85.000,00** in favore di ***** e ***** a carico di ***** e ***** (debitori).

Compensazione conguagli: € 7.000,00

In favore di ***** e ***** per € 3.500,00 cadauna

A carico di ***** e ***** (debitori) in parti uguali

Condizioni della divisione:

Rimarranno comuni tra i lotti sopra indicati il locale caldaia ed il giardino oggi già censiti come beni comuni al Foglio 17 n.349 sub. 9

Rimarrà comune l'impianto termico e di produzione dell'acqua calda

Rimarrà comune l'ingresso pedonale dalla Strada Valentino

Rimarranno comuni tutti i manufatti e parti del fabbricato e del compendio che sono ritenute tali per la loro natura, il loro uso e la loro destinazioni.

Spesa della divisione:

Prima di attuare la divisione sarebbe opportuno eseguire il frazionamento dell'impianto elettrico oggi comune.

Per attuare tal frazionamento occorrerà preventivamente eseguire le relative opere per una spesa complessiva ed indicativa pari a circa € 3.000,00 per ciascun alloggio ed € 800,00 per l'autorimessa.

È necessario però precisare che gli immobili non sono accessoriati di un impianto elettrico nuovo e certificato e per tal motivo un intervento di frazionamento risulterebbe assai oneroso poiché l'impianto dovrà necessariamente esser rifatto interamente.

Tuttavia, il CTU ritiene che i beni possano comunque esser venduti dando atto della sussistenza di un impianto elettrico comune che l'eventuale assegnatario terzo dovrà, a propria cura e spese, frazionare e render dipendente dalle restanti unità.

In tal caso, sarà opportuno deprezzare il valore dei lotti da assegnare agli odierni Condividenti debitori, ***** e ***** , dei relativi importi suddetti.

La porzione del lotto sub. 10 avrà quindi, un valore complessivo pari a € **156.000,00**, mentre il lotto sub. 12 un valore pari a € **141.000,00** e l'autorimessa un valore pari a € **15.200.00**.

Il **conguaglio in denaro** relativamente i beni in Baldissero T.se sarà, conseguentemente pari a € **78.200,00** pertanto:

- Conguaglio previsto per le assegnazioni di quote relativamente i beni in Pino T.se: € **78.000,00** in favore di ***** e ***** (debitori) a carico di ***** e *****
- Conguaglio previsto per le assegnazioni di quote relativamente i beni in Baldissero T.se: € **78.200,00** in favore di ***** e ***** a carico di ***** e ***** (debitori).

Compensazione conguagli: € 800,00

In favore di ***** e ***** per € 400,00 cadauna

A carico di ***** e ***** (debitori) in parti uguali.

La divisione come sopra ipotizzata prevede inoltre, il frazionamento dell'unità sub. 10 al fine di assegnare agli odierni condividenti debitori, ***** e *****, gli alloggi dagli stessi effettivamente occupati.

Prima di dar luogo alle assegnazione sarà necessario frazionare il sub. 10 con la preventiva autorizzazione comunale che non potrà esser rilasciata se non dopo aver chiuso la pratica di Condono oggi ancora non definita.

La definizione della pratica in questione, come relazionato nel successivo paragrafo D, ha un costo complessivo, puramente indicativo, pari a circa € 24.000,00.



Trattazione punto C del quesito peritale

Il CTU accerti l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica.

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



Trattazione punto D del quesito peritale

Il CTU verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili e la conformità allo atto 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 DL 78/2010, convertito dalla L. 122/2010), provvedendo di irregolarità o difformità a presentare i documenti necessari a consentire il trasferimento dei beni.

D.1) CONFORMITÀ URBANISTICA

Circa i beni in Baldissero T.se (TO)

Il fabbricato oggetto della presente è compreso in area normativa "E" del Piano Regolatore Vigente nel Comune di Baldissero T.se (TO), ovvero sia in un'area con destinazione d'uso di progetto agricolo soggetta a vincolo ambientale DM

01.08.1985, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 30.07.2015 (cfr. doc. 31).

Il compendio è attualmente destinato all'abitazione civile e tal destinazione è stata legittimata prima dell'entrata in vigore del Piano Regolatore oggi vigente (approvato il 10.11.1997) e per tal motivo può esser ritenuta urbanisticamente conforme. Non sussistono quindi, vincoli ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità dei beni in trattazione.

Tuttavia, il CTU scrivente ritiene opportuno segnalare che nel primo trasferimento per atto tra vivi anteriore al ventennio, ovverosia nel rogito Notaio Eugenio CROSIO del 17.04.1975 rep. 15285, è stato segnalato che i terreni ove oggi edificato il compendio oggetto di stima sono stati frazionati senza che sia stata autorizzata la relativa lottizzazione.

La frase ivi riportata lascia ad intendere che i beni in questione siano stati edificati senza autorizzazione al preventivo frazionamento dei terreni da parte del competente Comune.

Una lottizzazione non autorizzata a cui susseguito uno sfruttamento edilizio è configurabile come lottizzazione abusiva, ovvero come un reato penale non prescrivibile che prevede altresì la confisca dell'area e delle costruzioni ivi realizzate.

La violazione urbanistica espressamente denunciata nell'atto suddetto genera una situazione assai imbarazzante per la scrivente che non è in grado di suggerire una soluzione tecnica al problema per l'assenza di procedure di carattere tecnico che possano ad oggi "sanare" l'abuso urbanistico compiuto negli anni '70.

Si precisa inoltre, che nelle pratiche edilizie presentate per l'edificazione dei beni in questione nulla viene indicato in merito alla lottizzazione dei terreni.

Circa il terreno Foglio 17 n. 282 il CTU riferisce di non aver potuto reperire il Certificato di Destinazione per tal bene.

Il certificato di destinazione urbanistica non è rilasciabile poiché il terreno non è presente nella mappa catastale, come sopra già relazionato.

È altresì necessario precisare che nell'atto di compravendita a rogito Notaio CROSIO del 17.04.1975 è stato segnalato che tal terreno era all'epoca destinato al parcheggio pubblico.

È probabile che tal vincolo sussista ancora, ma non è possibile attestarne l'esistenza effettiva mediante certificato rilasciato dal Competente Comune per le motivazioni sopra già esposte.

Circa i beni in Pino T.se (TO)

Il fabbricato oggetto della presente è compreso in area normativa definita "agricola generica" del Piano Regolatore Vigente nel Comune di Pino T.se (TO), come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 15.07.2015 (*cfr. doc. 32*).

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.

D.2) CONFORMITÀ EDILIZIA

Circa i beni in Baldissero T.se (TO)

Il compendio oggetto di causa è stato edificato mediante la Licenza Edilizia n. 59/74 del 14.06.1974 e successive varianti n. 80/74 del 22.10.1974 e n. 23/75 del 24.03.1975 (*cf. doc. n.ri 33, 34 e 35*).

Si segnala che le pratiche suddette sono state tutte presentate da *****
***** nonostante lo stesso sia divenuto proprietario, insieme alle sorelle ***** e ***** , il 17.04.1975 con l'atto Notaio CROSIO in precedenza già citato.

Con le pratiche suddette è stata autorizzata la costruzione di un edificio abitativo bifamiliare elevato ad un piano fuori terra con annesso piano interrato sul mappale 279 con area destinata a parcheggio sul mappale 282.

Al momento dell'edificazione, come anche indicato nell'atto rogito Notaio CROSIO del 17.04.1975 (provenienza ai germani *****), il terreno Foglio 17 n. 282 di 55 mq era destinato a parcheggio pubblico secondo il Piano Regolatore all'epoca vigente.

In data 30.06.1978 con il rilascio della Concessione Edilizia n. 48/78 è stata autorizzata l'edificazione del basso fabbricato fronte strada destinato a n. 4 autorimesse private, nonché la costruzione dei muri di sostegno e recinzione (*cf. doc. 36*).

In data 01.09.1982 è stata rilasciata l'autorizzazione all'abitabilità relativa il fabbricato bifamiliare (*cf. doc. 37*).

Nel certificato di abitabilità viene segnalato che l'immobile è stato edificato con la Concessione n. 56/79 rilasciata il 16.05.1979.

Agli atti dell'archivio edilizio la Concessione indicata nel certificato di abitabilità (n. 56/79) non esiste e l'edificio risulta autorizzato in virtù della Licenza n. 59/74 e successive varianti n.ri 80/74 e 23/75.

In data 28.02.1995 con il n. 57 prot. 932 è stata presentata l'istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/95 per la realizzazione di opere abusive consistenti nell'ampliamento al piano interrato e creazione di unità abitative indipendenti nella zona in precedenza legittimata come magazzino/deposito, nonché varianti interne e prospettiche al piano terreno e la modifica della sagoma del tetto di copertura (cfr. doc. 38).

La pratica è rimasta sospesa sino al 2010, ovverosia sino al momento in cui gli eredi di ***** hanno richiesto di procedere con la relativa definizione.

Dai documenti acclusi all'istanza di definizione risulta che l'eccedenza di volumetria realizzata è pari a 818,647 mc come attestato dall'Ing. ***** mediante perizia asseverata del 15.10.2010 (cfr. doc. 39).

L'edificio è stato certificato relativamente la sua idoneità statica mediante altra perizia asseverata a firma del suddetto tecnico del 15.10.2010 (cfr. doc. 40).

Le suddette perizie sono state presentate il 19.10.2010 e protocollate al n. 8041.

Il fabbricato rientra in area sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica e per le opere abusivamente realizzate è stato rilasciato relativo parere favorevole dalla Regione Piemonte con la determinazione n. 502 del 30.07.2010 (cfr. doc. 41).

Circa gli oneri e l'oblazione (cfr. doc. 42) risulta quanto segue:

Oblazione € 10.401,42 di cui € 6.860,61 già corrisposti al momento della presentazione della domanda – saldo oblazione al 2010 da pagare € 3.540,81 oltre gli interessi all'epoca commisurati in € 1.848,83 - Totale oblazione ed interessi da corrispondere al 2010: € 5.389,64

Oneri urbanizzazione € 18.593,92 di cui 1.905,73 già corrisposti al momento della presentazione della domanda – saldo oneri al 2010 da pagare € 16.668,20.

Allo stato attuale il Condono suddetto non è ancora stato definito poiché non interamente pagati gli importi sopra indicati.

Nella pratica edilizia non è presente la ricevuta di avvenuto pagamento dell'oblazione e per gli oneri di urbanizzazione risulta ancora da versare una somma complessiva pari a circa € 10.000,00 (esclusi gli interessi).

Lo stato dei luoghi è conforme all'elaborato grafico presentato il 02.07.2010 prot. 5361 al progetto integrativo presentato il 19.10.2010 prot. 8041, ma la pratica di Condono potrà esser definita solo dopo il pagamento delle somme ancora dovute che possono, in via puramente indicativa, esser oggi commisurate in un complessivo importo pari a circa € 18-20.000,00 interessi compresi.

Pe la pratica di definizione condono viene commisurata una spesa indicativa pari a circa € 3.500,00-4.000,00.

Si precisa infine, che il certificato di abitabilità rilasciato il 16.05.1979 non è più valido relativamente l'intero edificio poiché lo stesso è stato oggetto di modifiche sostanziali, poi condonate, che hanno alterato la consistenza delle zone abitative modificando quelle originariamente destinate ad accessori.

Circa i beni in Pino T.se (TO)

Il compendio oggetto di causa è stato edificato mediante la Licenza Edilizia n. 15 del 05.03.1970 (*cfr. doc. 43*).

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 Condonò 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 (*cf. doc. 44*).

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 chiusa 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 (*cf. doc. 45*).

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

D.3) CONFORMITÀ CATASTALE

Circa i beni in Baldissero T.se (TO)

Lo stato attuale dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

Si segnala che l'intestazione catastale dei beni non è corretta.

Le unità sono infatti, ancora intestate a

- ***** (nata a ***** il *****) per 1/3
- ***** (nata a ***** il*****) per 1/3
- ***** (nato a ***** il*****) per 1/3

anziché a

- ***** (nata a ***** il*****) per 1/3
- ***** (nata a *****il *****) per 1/3
- ***** (nato a ***** il*****) per 1/6
- ***** (nato a ***** il *****) per 1/6

Il disallineamento dell'intestazione è determinato dalla mancata presentazione della voltura catastale dipendente dalla successione *mortis causa* di *****
***** in favore dei figli ***** e *****.

Detta voltura non può esser oggi presentabile poiché dipendente dalla dichiarazione di successione di ***** mai registrata al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Si segnala inoltre, che il mappale 282 è regolarmente censito in banca dati, ma non è rappresentato nella mappa catastale.

Gli immobili in Baldissero T.se sono stati edificati su un lotto che originariamente comprendeva le particelle 279 e 282 e nel 2001 il mappale 279 è stato soppresso per costituire l'ente urbano 349.

La pratica di aggiornamento catastale presentata nel 2001 non ha riguardato il mappale 282, ma è probabile che tale particella sia stata per errore cancellata dalla mappa per esser inclusa nel mappale 349.

Circa i beni in Pino T.se (TO)

Lo stato attuale dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

Le difformità catastali rilevate sono conseguenza di modifiche interne non denunciate.

Il CTU non ha eseguito le pratiche di aggiornamento catastale poiché le irregolarità riscontrate sono illegittime dal punto di vista edilizio.

Si segnala inoltre, che l'intestazione catastale dei beni non è corretta.

Le unità sono infatti, ancora intestate a

- ***** (nato a ***** il *****) per 3/15
- ***** (nato a ***** il *****) per 3/15
- ***** (nata a ***** il *****) per 3/15
- ***** (nata a ***** il *****) per 3/15
- ***** (nato a ***** il *****) per 3/15

anziché a

- ***** (nato a ***** il *****) per 6/30
- ***** (nato a ***** il *****) per 6/30
- ***** (nata a ***** il *****) per 6/30

- ***** (nata a ***** il *****) per 6/30
- ***** (nato a ***** il *****) per 3/30
- ***** (nato a ***** il *****) per 3/30

Il disallineamento dell'intestazione è determinato dalla mancata presentazione della voltura catastale dipendente dalla successione *mortis causa* di *****
***** in favore dei figli ***** e *****.

Detta voltura non può esser oggi presentabile poiché la dichiarazione di successione di ***** non è mai stata registrata al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Trattazione punto E del quesito peritale

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

In riferimento a quanto relazionato nei precedenti paragrafi si riferisce in sintesi quanto segue:

- Sussiste disallineamento soggettivo dell'intestazione catastale di tutti i beni
- Sussiste difformità dello stato dei luoghi degli immobili in Pino T.se rispetto quanto indicato nelle planimetrie catastali
- Sussiste difformità catastale per il terreno Foglio 17 n. 282 in Baldissero T.se poiché mancante in mappa
- Sussistono abusi edilizi non sanabili relativamente i beni in Pino T.se
- Sussiste relativamente i beni in Baldissero T.se una richiesta di Condono Edilizio ad oggi non definitiva poiché non corrisposti tutti i relativi oneri

Quanto sopra non permetterebbe, vista la normativa vigente, di trasferire i beni mediante rogito Notarile.

Trattazione punto F del quesito peritale

Il CTU elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni)

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 - importo ipoteca: € 300.000,00 - a favore: *****
***** (***** – C.F. *****) – contro ***** (nato a ***** il *****) e ***** (nato a ***** il *****) - Quote e beni colpiti: proprietà per la quota pari a 2/6 degli immobili in Baldissero (TO) – Strada Valentino snc - Catasto Fabbricati Foglio 17 n. 349 subb. 5, 6, 7, 8, 10, 11 e 12 e Catasto Terreni Foglio 17 n. 282 - 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 solo i beni oggetto della presente.

b) Formalità del 15.10.2013 n.ri 25385 - 36444

Trascrizione atto pignoramento - Tribunale di Torino del 19.09.2013 rep. 24044/2013 - a favore: *****
*****C.F. *****) – contro ***** (nato a ***** il *****) e ***** (nato a ***** il *****) - Quote e beni colpiti: proprietà per la quota pari a 2/6 degli immobili in Baldissero (TO) –

Strada Valentino snc - Catasto Fabbricati Foglio 17 n. 349 subb. 5, 6, 7, 8, 10, 11 e 12 e Catasto Terreni Foglio 17 n. 282 - 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 solo i beni oggetto della presente.

c) Formalità del 02.10.2014 n.ri 22952 - 31188

Trascrizione di domanda giudiziale - Tribunale di Torino del 24.09.2014 rep. 33726/2014 – a favore: ***** (****

***** – C.F. *****) – contro ***** (nato a ***** il *****), ***** (nato a ***** il *****), *****

*** (nata a ***** il *****), ***** (nato a ***** ****;il *****) e ***** (nato a ***** il*****) -

Beni colpiti: proprietà per la quota pari a 2/6 degli immobili in Baldissero (TO) – Strada Valentino snc - Catasto Fabbricati Foglio 17 n. 349 subb. 5, 6, 7, 8, 10, 11 e 12 e Catasto Terreni Foglio 17 n. 282 - 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 solo i beni oggetto della presente.

Sussistono inoltre, in capo al comproprietario ***** le seguenti formalità pregiudizievoli:

d) 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: ***** (***** – C.F.

*****) – contro ***** (nato ***** il *****) -

Quote e beni colpiti: proprietà per la quota pari a 3/15 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 un altro bene non oggetto della presente

e) Formalità del 11.11.2013 n.ri 27424 - 39277

Trascrizione atto pignoramento - Tribunale di Torino del 13.09.2013 rep. 23310/2013 - a favore: ***** (***** – C.F.

*****) – contro ***** (nato ***** il *****) -

Quote e beni colpiti: proprietà per la quota pari a 3/15 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 un altro bene non oggetto della presente.



Trattazione punto G del quesito peritale
Il CTU indichi le generalità complete ed il codice fiscale di tutti i comproprietari.

Attuali comproprietari beni in **Baldissero T.se (TO)**

- Quota pari a **1/6** dell’intero *****
Nato a ***** il ***** - C.F. *****
Residente in ***** – ***** (cfr. doc. 46)
- Quota pari a **1/6** dell’intero *****
Nato a ***** il ***** – C.F. *****
Residente in ***** (cfr. doc. 47)
- Quota pari a **2/6** dell’intero *****

Nata a ***** il ***** – C.F. *****

Residente in ***** (cfr. doc. 48)

– Quota pari a **2/6** dell'intero *****

Nata a ***** il ***** – C.F. *****

Residente in ***** (cfr. doc. 49)

Attuali comproprietari beni in **Pino T.se (TO)**

– Quota pari a **3/30** dell'intero *****

Nato a ***** il ***** - C.F. *****

Residente in ***** (cfr. doc. 46)

– Quota pari a **3/30** dell'intero *****

Nato a ***** il ***** – C.F. *****

Residente in ***** (cfr. doc. 47)

– Quota pari a **3/30** dell'intero *****

Nata a ***** il ***** – C.F. *****

Residente in ***** (cfr. doc. 48)

– Quota pari a **6/30** dell'intero *****

Nata a ***** il ***** – C.F. *****

Residente in ***** (cfr. doc. 49)

– Quota pari a **6/30** dell'intero *****

Nato a ***** il ***** – C.F. *****

Residente in ***** (cfr. doc. 50)

– Quota pari a **6/30** dell'intero *****

Nato a ***** il ***** – C.F. *****

Residente in ***** (cfr. doc. 51)

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) Originale verbale operazioni peritali
- 2) Comunicazione del 21.10.2015 Sigg. *****, *****, *****
e *****,
- 3) Estratto mappa Foglio 17 n. 349 Baldissero T.se
- 4) Visura catastale Foglio 17 n. 349 Baldissero T.se
- 5) Visura catastale Foglio 17 n. 282 Baldissero T.se
- 6) Visura catastale Foglio 17 n. 349 sub. 10 Baldissero T.se
- 7) Planimetria catastale Foglio 17 n. 349 sub. 10 Baldissero T.se
- 8) Visura catastale Foglio 17 n. 349 sub. 11 Baldissero T.se
- 9) Planimetria catastale Foglio 17 n. 349 sub. 11 Baldissero T.se
- 10) Visura catastale Foglio 17 n. 349 sub. 12 Baldissero T.se
- 11) Planimetria catastale Foglio 17 n. 349 sub. 12 Baldissero T.se
- 12) Visura catastale Foglio 17 n. 349 sub. 5 Baldissero T.se
- 13) Planimetria catastale Foglio 17 n. 349 sub. 5 Baldissero T.se
- 14) Visura catastale Foglio 17 n. 349 sub. 6 Baldissero T.se
- 15) Planimetria catastale Foglio 17 n. 349 sub. 6 Baldissero T.se
- 16) Visura catastale Foglio 17 n. 349 sub. 7 Baldissero T.se
- 17) Planimetria catastale Foglio 17 n. 349 sub. 7 Baldissero T.se

- 18) Visura catastale Foglio 17 n. 349 sub. 8 Baldissero T.se
- 19) Planimetria catastale Foglio 17 n. 349 sub. 8 Baldissero T.se
- 20) Elaborato Planimetrico catastale Foglio 17 n. 349 sub. 9 Baldissero T.se
- 21) Estratto di mappa Foglio 26 n. 435 Pino T.se
- 22) Visura catastale Foglio 26 n. 435 Pino T.se
- 23) Visura catastale Foglio 26 n. 435 sub. 2 Pino T.se
- 24) Planimetria catastale Foglio 26 n. 435 sub. 2 Pino T.se
- 25) Visura catastale Foglio 26 n. 435 sub. 3 Pino T.se
- 26) Planimetria catastale Foglio 26 n. 435 sub. 3 Pino T.se
- 27) Visura catastale Foglio 26 n. 435 sub. 4 Pino T.se
- 28) Planimetria catastale Foglio 26 n. 435 sub. 4 Pino T.se
- 29) Documentazione fotografica Baldissero T.se
- 30) Documentazione fotografica Pino T.se
- 31) Certificato destinazione Urbanistica Comune di Baldissero T.se
- 32) Certificato destinazione Urbanistica Comune di Pino T.se
- 33) Licenza Edilizia n. 59/74 del 14.06.1974 (beni in Baldissero T.se)
- 34) Licenza Edilizia n. 80 del 22.10.1974 (beni in Baldissero T.se)
- 35) Licenza Edilizia n. 23 del 24.03.1975 (beni in Baldissero T.se)
- 36) Licenza Edilizia n. 48 del 30.06.1978 (beni in Baldissero T.se)
- 37) Abitabilità del 01.09.1982 (beni in Baldissero T.se)
- 38) Richiesta Condono Edilizio n. 57 del 1986 (beni in Baldissero T.se)
- 39) Perizia asseverata stato dei luoghi (beni in Baldissero T.se)
- 40) Perizia asseverata idoneità statica (beni in Baldissero T.se)
- 41) Determina Regione Piemonte n. 502 del 2010 (beni in Baldissero T.se)

- 42) Conteggio oneri e oblazione (beni in Baldissero T.se)
- 43) Licenza Edilizia n. 15 del 0503.1970 (beni in Pino T.se)
- 44) Concessione Edilizia in sanatoria n. 100 del 24.03.1997 (beni in Pino T.se)
- 45) Ordinanza demolizione n. 69 del 06.10.1999 (beni in Pino T.se)
- 46) Certificato residenza *****
- 47) Certificato residenza*****
- 48) Certificato residenza *****
- 49) Certificato residenza*****
- 50) Certificato residenza *****
- 51) Certificato residenza *****

La presente viene inoltrata a mezzo telematico.

Il CTU provvederà con separata istanza al deposito dei fascicoli ritirati all'udienza di conferimento incarico.

Si comunica che la copia della relazione destinata alle Parti Costituite verrà inoltrata ai rispettivi Legali a mezzo posta elettronica certificata successivamente al deposito della presente presso la Cancelleria.

Con Osservanza.

Torino, lì 30 ottobre 2015.

Il C.T.U. geom. Patrizia ADDESA