

**TRIBUNALE DI TORINO**

Sezione Seconda Civile

G.U.: Dott. Enrico ASTUNI

\* \* \*

**Vertenza n. 15510/2008 R.G.**

promossa da: **Soc. AAA,**

con gli avv.ti Rossella SERVADEI e

Claudio PAOLAZZO,

- attrice -

contro

**BBB,**

- convenuto -

\* \* \*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**a) Mandato.**

Con ordinanza 19 dicembre 2008 l'Ill.mo Sig. G.U. Dott. Enrico ASTUNI disponeva l'espletamento di consulenza tecnica con la nomina, quale perito d'Ufficio, dello scrivente **geom. Gianluca PEROGLIO**, libero professionista con studio in Collegno (TO), Via Almese n. 25, regolarmente iscritto al Collegio Geometri di Torino e Provincia, nonché all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino.

Il Sig. Magistrato fissava quindi l'udienza del 29 gennaio 2009 alle ore 9,00 per il conferimento dell'incarico e la prestazione del

giuramento di legge.

Lo scrivente compariva in tale udienza avanti il Sig. Giudice, ove, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, si vedeva affidato il mandato di rispondere con relazione scritta, da depositarsi nel termine di novanta giorni dall'inizio delle operazioni peritali, al seguente quesito:

*“Il CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa, compiuti gli opportuni sopralluoghi, acquisita la documentazione rilevante presso i pubblici Uffici, cui si autorizza fin d'ora l'accesso, sentite le parti, o i loro difensori o consulenti tecnici ed eseguita ogni occorrente indagine:*

*1. proceda alla individuazione e descrizione (con indicazione dei confini e dei dati catastali completi), anche avvalendosi di foto e di planimetrie, dei beni immobili oggetto di comunione tra le parti; dica inoltre: - se sussistano irregolarità urbanistiche e/o edilizie;*

*- se esse comportino l'incommerciabilità del manufatto ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 art. 40 e D.P.R. 6.6.2001 n. 380 (T.U. edilizia) art. 46;*

*-comunque se siano sanabili, con quali procedure e/o interventi e spese;*

*2. dica se l'immobile o gli immobili risultino gravati da iscrizioni pregiudizievoli e se gli stessi siano attualmente liberi od occupati e da chi, quale sia il titolo dell'occupazione e la sua durata;*

*3. proceda alla stima di ciascun bene, determinandone il valore venale in comune commercio, tenendo altresì conto, nella stima: a) dei diritti*

*di godimento a favore di terzi sull'immobile che risultino dagli atti o documenti prodotti dalle parti o da lui acquisiti; b) dello stato di occupazione dell'immobile, anche tenuto conto della misura dell'eventuale canone pattuito; c) delle servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione; indichi conseguentemente il valore complessivo della massa di beni e il valore della quota di ciascun dividente;*

*4. accerti se i beni siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al proporzionale valore delle rispettive quote, eventualmente anche mediante conguagli e/o frazionamento (indicandone i presumibili costi);*

*5. in caso di risposta affermativa al quesito sub. 4, formi un progetto di divisione, con formazione di quote in natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, tenendo conto delle volontà manifestate dai dividendi circa il contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguagli in denaro; indichi le servitù che, in relazione, allo stato dei luoghi, debbono essere costituite per effetto della divisione;*

*6. in caso di risposta negativa al quesito sub. 5, predisponga un piano di vendita e in quest'ultimo caso; a) predisponga le vulture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili; b) elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);*

*7 - indichi le generalità complete ed il codice fiscale di tutti i*

*comproprietari.”*

Nel corso dell'udienza la parte attrice si riservava la nomina di proprio consulente tecnico, sino all'inizio delle operazioni peritali, che seduta stante lo scrivente fissava per il giorno 13 febbraio 2009 alle ore 15,00 nel proprio studio in Collegno (TO), Via Almese n. 25.

\* \* \*

**b) Risultanze processuali.**

La Società AAA con sede in Bologna promuoveva procedura esecutiva immobiliare avanti il Tribunale di Torino, in forza di atto di pignoramento trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 10 luglio 2007 ai n.i 22337/37889, avente per oggetto la quota di comproprietà indivisa di 1/3 spettante al Sig. HHH degli immobili così descritti:

*“immobili siti in San Francesco al Campo (TO), Strada Bruna 73, censiti al N.C.E.U. di Torino come segue:*

- foglio 17, mappale 261 sub. 4;*
- foglio 17, mappale 261 sub. 5;*
- foglio 17, mappale 261 sub. 6;*
- foglio 17, mappale 261 sub. 7;*
- foglio 17, mappale 261 sub. 8;*
- foglio 17, mappale 261 sub. 9.”*

Il pignoramento veniva eseguito in forza di precetto notificato in data 30/03/2007, per la somma di €. 52.212,17 oltre interessi e spese successive.

Con propria ordinanza il Giudice dell'Esecuzione Dott. ASTUNI, rilevata la comproprietà dei beni pignorati, sospendeva il procedimento esecutivo ordinando procedersi alla divisione degli immobili pignorati, assumendo l'istruzione della causa e fissando innanzi a sé udienza di trattazione ex art. 183 c.p.a. per il 10 luglio 2008 ore 9,00.

Con avviso di pignoramento in data 21 gennaio 2008 la Società AAA integrava il contraddittorio nei confronti dei creditori iscritti.

\* \* \*

**c) Svolgimento delle operazioni peritali.**

All'udienza di conferimento dell'incarico lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 13 febbraio 2009 ore 15,00 nel proprio studio.

Nel giorno ed ora stabiliti, in Collegno (TO) Via Almese n. 25, nessuno compariva per gli incumbenti previsti.

Lo scrivente esperiva quindi per proprio conto i dovuti accertamenti presso i Pubblici Uffici, ed in particolare:

- l'Agenzia del Territorio di Torino, Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di San Francesco al Campo, ove acquisiva copia delle pratiche edilizie inerenti lo stabile di Via Bruna;
- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, per l'aggiornamento delle visure.

In data 12 marzo 2009 lo scrivente inviava lettera RR. al Sig. BBB presso la residenza in San Francesco al Campo, Via Bruna n. 114 contenente l'invito a voler contattare il proprio studio al fine di programmare l'ispezione interna degli immobili.

Non ottenendo alcun contatto da parte del convenuto, il giorno 23 marzo 2009 alle h. 12,00 lo scrivente si recava presso lo stabile di Via Bruna n. 114 (ex n. 73/F) in San Francesco al Campo ed in tale occasione richiedeva direttamente al Sig. BBB, presente nell'immobile, di poter svolgere le operazioni peritali necessarie per ottemperare al mandato giudiziale.

Il convenuto non consentiva però al CTU. di accedere all'interno degli immobili in oggetto, chiedendo di posticipare il sopralluogo a motivo di "trattative" in corso per la definizione transattiva della vertenza.

Nei mesi successivi lo scrivente contattava più volte telefonicamente il convenuto, il quale rinviava sempre il richiesto sopralluogo sino a che il 25 maggio 2009 l'avv. GARRONE di Ciriè, qualificatosi come legale del BBB, chiedeva di sospendere le operazioni a motivo di una "proposta di rientro" inoltrata alla Società precedente.

Lo scrivente contattava quindi il legale della Società AAA avv. Rossella SERVADEI, la quale con e-mail 25 giugno 2009 scriveva: *"La settimana scorsa l'avv. Garrone ha formulato una proposta transattiva che ad oggi non è stata definita. In ipotesi di accordo La informerò"*

*immediatamente. Spero si possa trovare accordo definitivo entro la fine della settimana. Attendiamo quindi ancora qualche giorno”.*

In tale stato di cose, non avendo ricevuto ulteriori comunicazioni da parte del legale della parte procedente, lo scrivente si trovava nella necessità di richiedere all’Ill.mo Sig. Magistrato proroga nel deposito dell’elaborato peritale.

Successivamente, a seguito di un ennesimo “invito” telefonico, il Sig. xxx in data 27 luglio 2009 alle ore 11,30 consentiva allo scrivente di prendere visione dell’unità abitativa da lui occupata, posta al piano primo (secondo fuori terra) dello stabile di Via Bruna n. 114 di San Francesco al Campo, nonché delle parti comuni esterne.

Non veniva consentito l’accesso alle altre unità immobiliari dello stabile, occupate dagli altri comproprietari come verrà meglio precisato nel prosieguo, ma lo scrivente ritiene comunque di poter procedere ugualmente negli incombenti peritali, in forza di quanto accertato con l’ispezione esterna e della documentazione acquisita presso i pubblici Uffici.

Sulla scorta pertanto dei rilievi ed accertamenti esperiti, lo scrivente riferisce quanto segue ad evasione del mandato affidatogli dall’Ill.mo Sig. Magistrato.

\* \* \*

**d) Trattazione del mandato.**

Per miglior chiarimento di esposizione si procede alla trattazione del mandato giudiziale secondo i distinti punti che lo compongono ed in particolare:

<b>Quesito 1)</b> Descrizione degli immobili - Titolarità - Dati catastali - Coerenze - Permessi Edilizi - Irregolarità edilizie	pag. 8
<b>Quesito 2)</b> Formalità di pregiudizio - Stato di occupazione	pag. 26
<b>Quesito 3)</b> Valutazione degli immobili	pag. 29
<b>Quesito 4)</b> Giudizio sulla divisibilità degli immobili	pag. 33
<b>Quesito 5)</b> <u>Progetto di divisione</u>	pag. 35
<b>Quesito 6)</b> Piano di vendita	pag. 43
<b>Quesito 7)</b> Generalità dei comproprietari	pag. 43

\* \*

### **Quesito 1)**

*"Il CTU...*

*Proceda alla individuazione e descrizione (con indicazione dei confini e dei dati catastali completi), anche avvalendosi di foto e di planimetrie, dei beni immobili oggetto di comunione tra le parti; dica inoltre: - se sussistano irregolarità urbanistiche e/o edilizie*

*- se esse comportino l'incommerciabilità del manufatto ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 art. 40 e D.P.R. 6.6.2001 n. 380 (T.U. edilizia) art. 46;*

*-comunque se siano sanabili, con quali procedure e/o interventi e spese."*

Gli immobili oggetto della comunione sono costituiti da un edificio plurifamigliare con pertinenziale area di terreno ed accessori,

ubicato nel territorio del Comune di San Francesco al Campo (TO) e contraddistinto nella toponomastica con il civico n. 114 della Via Bruna (ex 73/f).

La localizzazione dello stabile appare evidenziata nella cartina toponomastica che si allega quale documento n. 1 e nella fotografia satellitare estratta da Google Earth allegata quale documento n. 2.

L'edificio sorge su area di terreno della superficie catastale di mq. 1.092, completamente recintata, contraddistinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella n. 261 del foglio 17 così come appare evidenziata in tinta gialla nell'estratto che si allega quale documento n. 3.

Il fabbricato, ripreso da diverse angolazioni nelle fotografie n.i 1, 3, 4, 8 e 10, si eleva a tre piani fuori terra collegati da scala esterna e risulta allo stato attuale così composto:

- al primo piano fuori terra (**piano terreno**), due alloggi contigui aventi accessi indipendenti dal piano cortile, distinti rispettivamente con i subalterni catastali **5** quello verso strada e **4** quello retrostante;
- al secondo piano fuori terra (**piano primo**), due alloggi contigui aventi accessi indipendenti dalla balconata ripresa nella fotografia n. 11, distinti rispettivamente con i subalterni catastali **7** quello verso strada e **6** quello retrostante;
- al terzo piano fuori terra (**secondo piano**), due alloggi contigui aventi accessi indipendenti dalla balconata ripresa in alto nella fotografia n. 8, distinti rispettivamente con i subalterni catastali **9** quello verso

strada e 8 quello retrostante.

L'attuale conformazione planimetrica delle unità immobiliari che compongono lo stabile in oggetto appare raffigurata graficamente nelle seguenti tavole di compendio dell'allegato progetto di divisione:

**tavola 1**: planimetria generale della proprietà, con indicazione della sagoma del fabbricato, della scala e della tettoia adiacente;

**tavola 2**: pianta del piano terreno ( 1° f.t.) in scala 1:100;

**tavola 3**: pianta del piano primo ( 2° f.t.) in scala 1:100;

**tavola 4**: pianta del piano secondo ( 3° f.t.) in scala 1:100.

\* \*

### **Titolarità.**

L'area di terreno sulla quale sorge il fabbricato in oggetto, distinta con la particella n. 261 del foglio 17 di San Francesco al Campo, risultava originariamente di proprietà del Sig. CCC nato a San Francesco al Campo il 12 gennaio 1919, in forza di successione del Sig. DDD deceduto a San Francesco al Campo il 5 marzo 1973 (denuncia di successione registrata a Ciriè al n. 14 volume 498).

Con atto rogito notaio Francesco POMA di Ciriè in data 1° giugno 1979 repertorio n. 117998/16379, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 25 giugno 1979 ai n.i 14696/12139, il Sig. CCC ha venduto l'area in oggetto alla Sig.ra EEE nata a Orta Nova (Foggia) il 22 gennaio 1951, legalmente separata.

Successivamente la Sig.ra EEE ha dato corso alla costruzione dell'edificio di civile abitazione in oggetto, in forza di

Concessione Edilizia n. 55/79 rilasciata dal Sindaco di San Francesco al Campo il 3 luglio 1979.

Con atto rogito notaio Aldo SCARABOSIO di Torino in data 19 ottobre 1994 repertorio n. 102371/27570, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 2 novembre 1994 ai n.i 27720/18968, la Sig.ra EEE ha trasferito la piena proprietà dell'immobile in esame, **per la quota indivisa di 1/3 cadauno**, ai Signori:

- **FFF** nata a Torino il 17 ottobre 1964;
- **GGG** nato a Torino il 21 giugno 1968;
- **HHH** nato a Torino il 27 maggio 1972.

\* \*

#### **Dati catastali.**

Le unità immobiliari in comproprietà tra i condividenti risultano attualmente censite al Catasto Fabbricati del Comune censuario di San Francesco al Campo in sei distinti subalterni catastali, così come individuati nell'elaborato planimetrico che si allega quale documento n. 5, oltre i beni comuni non censibili contraddistinti con il subalterno n. 3, ed in particolare:

#### **Alloggio sub. 4 - Piano terreno (1° f.t.)**

##### **Intestazione:**

FFF nata a Torino il 17 ottobre 1964, proprietà per 10/30

GGG nato a Torino il 21 giugno 1968 proprietà per 10/30

HHH nato a Torino il 27 maggio 1972 proprietà per 10/30

##### **Dati censuari:**

**foglio 17 numero 261 subalterno 4**, Strada Bruna civico n. 73, piano terreno, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 6 e Rendita catastale Euro 511,29.

La planimetria dell'unità immobiliare depositata presso il Catasto Fabbricati si allega quale documento n. 6, unitamente alla visura.

**Alloggio sub. 5 - Piano terreno (1° f.t.)**

**Intestazione:**

FFF nata a Torino il 17 ottobre 1964, proprietà per 10/30

GGG nato a Torino il 21 giugno 1968 proprietà per 10/30

HHH nato a Torino il 27 maggio 1972 proprietà per 10/30

**Dati censuari:**

**foglio 17 numero 261 subalterno 5**, Strada Bruna civico n. 73, piano terreno, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 5 e Rendita catastale Euro 426,08.

La planimetria dell'unità immobiliare depositata presso il Catasto Fabbricati si allega quale documento n. 7, unitamente alla visura.

**Alloggio sub. 6 - Piano primo (2° f.t.)**

**Intestazione:**

FFF nata a Torino il 17 ottobre 1964, proprietà per 10/30

GGG nato a Torino il 21 giugno 1968 proprietà per 10/30

HHH nato a Torino il 27 maggio 1972 proprietà per 10/30

**Dati censuari:**

**foglio 17 numero 261 subalterno 6**, Strada Bruna civico n. 73, piano

primo, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 5 e Rendita catastale Euro 426,08.

La planimetria dell'unità immobiliare depositata presso il Catasto Fabbricati si allega quale documento n. 8, unitamente alla visura.

**Alloggio sub. 7 - Piano primo (2° f.t.)**

**Intestazione:**

FFF nata a Torino il 17 ottobre 1964, proprietà per 10/30

GGG nato a Torino il 21 giugno 1968 proprietà per 10/30

HHH nato a Torino il 27 maggio 1972 proprietà per 10/30

**Dati censuari:**

**foglio 17 numero 261 subalterno 7**, Strada Bruna civico n. 73, piano primo, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 5,5 e Rendita catastale Euro 468,68.

La planimetria dell'unità immobiliare depositata presso il Catasto Fabbricati si allega quale documento n. 9, unitamente alla visura.

**Alloggio sub. 8 - Piano secondo (3° f.t.)**

**Intestazione:**

FFF nata a Torino il 17 ottobre 1964, proprietà per 10/30

GGG nato a Torino il 21 giugno 1968 proprietà per 10/30

HHH nato a Torino il 27 maggio 1972 proprietà per 10/30

**Dati censuari:**

**foglio 17 numero 261 subalterno 8**, Strada Bruna civico n. 73, piano secondo, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 5,5 e Rendita

catastale Euro 468,68.

La planimetria dell'unità immobiliare depositata presso il Catasto Fabbricati si allega quale documento n. 10, unitamente alla visura.

**Alloggio sub. 9 - Piano secondo (3° f.t.)**

**Intestazione:**

FFF nata a Torino il 17 ottobre 1964, proprietà per 10/30

GGG nato a Torino il 21 giugno 1968 proprietà per 10/30

HHH nato a Torino il 27 maggio 1972 proprietà per 10/30

**Dati censuari:**

**foglio 17 numero 261 subalterno 9**, Strada Bruna civico n. 73, piano secondo, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 6 e Rendita catastale Euro 511,29.

La planimetria dell'unità immobiliare depositata presso il Catasto Fabbricati si allega quale documento n. 11, unitamente alla visura.

\* \*

**Coerenze.**

L'area di terreno con l'entrostante edificio plurifamigliare in esame, distinta al Catasto Terreni con la particella n. 261 del foglio 17 di San Francesco al Campo, risulta posta alle indicative coerenze di: Via Bruna (interno), particelle n.i 250, 251, 254 e 262 dello stesso foglio 17.

Le singole unità immobiliari che compongono lo stabile risultano poste alle indicative coerenze di:

-l'alloggio sub. 4 al piano terreno (1° f.t.), cortile comune a due lati, sottobalcone con area di ingresso, locale comune con gli altri alloggi dello stabile, appartamento distinto con il subalterno 5;

-l'alloggio sub. 5 al piano terreno (1° f.t.), cortile comune a tre lati, appartamento distinto con il subalterno 4, locale comune con gli altri alloggi dello stabile;

-l'alloggio sub. 6 al piano primo (2° f.t.), cortile comune a due lati, balcone con area di ingresso comune e scala esterna per l'accesso al piano superiore, alloggio distinto con il subalterno 7;

-l'alloggio sub. 7 al piano primo (2° f.t.), cortile comune a tre lati, appartamento distinto con il subalterno 6, balcone con area di ingresso comune;

-l'alloggio sub. 8 al piano secondo (3° f.t.), cortile comune a due lati, scala e balcone con area di ingresso comune, alloggio distinto con il subalterno 9;

-l'alloggio sub. 9 al piano secondo (3° f.t.), cortile comune a tre lati, appartamento distinto con il subalterno 8, balcone con area di ingresso comune.

\* \*

### **Permessi edilizi - Irregolarità edilizie**

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Francesco al Campo lo scrivente ha rilevato che lo stabile plurifamigliare in esame è stato edificato in forza di **Concessione Edilizia n. 55/79** rilasciata alla Sig.ra EEE il **3 luglio 1979** (allegata in copia quale documento n. 12).

La denuncia di inizio lavori è stata inoltrata il 1° ottobre 1979.

Con atto rogito notaio Francesco POMA di Ciriè in data 22 dicembre 1982 repertorio n. 126944/19885, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 13 gennaio 1983 ai n.i 946/804 e la cui nota di trascrizione si allega quale documento n. 18, la Sig.ra EEE ha vincolato, a favore del Comune di San Francesco al Campo nel pubblico interesse edilizio a “non abitabilità continua”, il piano sottotetto dello stabile in esame.

Successivamente in data **2 dicembre 1982** il Sindaco di San Francesco al Campo ha rilasciato alla Sig.ra EEE la **Concessione Edilizia n. 153/82** per varianti alla C.E. n. 55/79 (documento n. 13).

Con successiva Concessione Edilizia n. 27/96 rilasciata il 7 agosto 1996 (documento n. 14) i Sigg.ri FFF , GGG e HHH sono stati autorizzati a sopraelevare il fabbricato di civile abitazione in oggetto, in forza di progetto redatto dall'Arch. Livia TARISSO e che si allega in copia quale documento n. 15.

Dall'esame dell'elaborato progettuale emerge che:

- il piano seminterrato “in progetto”, coincidente con il primo piano fuori terra, appare destinato a garage, cantina, lavanderia e locale di sgombero, perimetrati su tre lati da intercapedine (scannafosso);
- il piano rialzato “in progetto”, coincidente con il secondo piano fuori terra, appare costituito da due alloggi contigui con accesso dalla balconata collegata alla scala esterna;
- il piano primo “in progetto”, coincidente con il terzo piano fuori

terra, appare costituito da due alloggi contigui anch'essi accessibili attraverso la balconata collegata alla scala esterna;

-i prospetti dello stabile raffigurano il piano di campagna sui tre lati del fabbricato (escluso il lato Ovest) rialzato di circa 1,60 metri rispetto al piano pavimento interno del piano definito "seminterrato".

I computi planovolumetrici in calce all'elaborato progettuale documento n. 15 evidenziano la verifica ed il rispetto dei parametri edificatori del P.R.G.C. ed in particolare:

volume consentito =	mc. 1.170,00
volume solido emergente ante lavori	mc. 1.258,68
volume solido emergente in progetto	mc. 1.158,17
superficie coperta consentita	mq. 390,00
superficie coperta edificata	mq. 389,75

In realtà la situazione dei luoghi è differente rispetto alla raffigurazione progettuale, in quanto:

-sul lato Sud del fabbricato il piano di campagna si trova ad una quota inferiore di mt. 1,60 rispetto a quello indicato in progetto, in modo tale che il piano "seminterrato" emerge completamente fuori terra (vedasi fotografie n.i 7 e 8); sui lati Nord e Est del fabbricato risulta invece "seminterrato";

-i locali non abitativi al piano indicato in progetto come "seminterrato" sono stati abusivamente trasformati in vani di abitazione, con la creazione di n. 2 alloggi;

-i due alloggi ricavati nel seminterrato, pur se realizzati senza alcun Permesso Edilizio, sono stati censiti al Catasto Fabbricati con i

subalterni 4 e 5 in categoria A/2;

-secondo le indicazioni contenute nell'elaborato progettuale, il piano "seminterrato" dello stabile dispone di una altezza interna di mt. 2,50, inferiore a quella minima di legge prescritta per i locali di abitazione in mt. 2,70;

-la sagoma del fabbricato in corrispondenza dello spigolo Nord-Est si discosta dalla raffigurazione progettuale, con un ampliamento degli alloggi sub. 6 al primo piano e sub. 8 al secondo piano di circa mt. 1,05 x 3,60 e così per complessivi mq. 7,56;

-a lato della scala per l'accesso ai piani primo e secondo del fabbricato, sul lato Sud, esiste una tettoia con struttura in legno a copertura di un forno in muratura, così come appare ripresa nella fotografia n. 9, realizzata in assenza di regolare Permesso Edilizio; il manufatto misura mt. 4,50 x 3,50 circa.

Si evidenzia ancora che, relativamente agli Oneri di Urbanizzazione previsti dalla Concessione Edilizia n. 27/96 rilasciata per la sopraelevazione del fabbricato, con lettera inviata ai Sigg. FFF , Michele e Nicola in data 3 giugno 1998 prot. 2023 (allegata quale documento n. 16), il Comune di San Francesco al Campo rilevava quanto segue:

*"In riferimento alla pratica in oggetto, poiché la seconda rata relativa agli oneri ed al C.d.C. di lire 9.174.000 non è stata pagata nei termini previsti ma in data 18.3.98, si ricorda con la presente, come già comunicato con precedente comunicazione prot. 3125 del 9.9.97, che deve essere ancora versata la somma di lire 4.587.000 quale sanzione pari al 50% dell'importo ai*

*sensi dell'art. 3 L. 47/85.*

*Si prega pertanto di procedere al pagamento della sanzione sopra specificata e nel contempo si fa presente che la polizza fidejussoria sarà svincolata a pagamento della mora effettuato."*

Ad oggi tale somma non risulta versata e la fidejussione assicurativa della Compagnia AXA rilasciata il 5 agosto 1996 dalla Sig.ra FFF a garanzia della somma di £. 9.174.000 non è stata svincolata.

**La pratica edilizia n. 27/96 non risulta pertanto conclusa, mancando la denuncia di fine lavori e la richiesta del Permesso di abitabilità.**

Per quanto attiene la sanatoria delle irregolarità edilizie sopra descritte si rileva che l'art. 17 della L. 47/85 consente all'aggiudicatario, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 della stessa legge, di presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità giudiziaria.

L'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, in caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di costruire o in difformità da esso, consente di ottenere il Permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda, dietro il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Nel caso di specie la sanatoria dei due alloggi realizzati

abusivamente al primo piano fuori terra (indicato in progetto come "seminterrato") non può essere effettuata, in quanto:

-il Piano Regolatore Generale vigente al momento della realizzazione dell'abuso, approvato con Delibera della G.R. n. 72-28173 del 27 settembre 1993, consentiva sul lotto in esame (zona **RC** residenziale di completamento) l'edificazione di un volume massimo fuori terra pari a 1 mc/mq.; dai computi planovolumetrici del progetto di sopraelevazione di cui alla Concessione Edilizia n. 27/96 risulta un volume residuo edificabile di mc. 100,51 contro una volumetria del piano terreno pari a 215 mq. x altezza 2,50 = mc. 537,50; in ogni caso i due alloggi dispongono di altezza utile di mt. 2,50, inferiore a quella minima di legge prescritta per i locali di abitazione in mt. 2,70; risulta invece sanabile l'ampliamento realizzato in corrispondenza dell'angolo Nord-Est ai piani primo e secondo, per mc. 22,68, con il pagamento di Oneri concessori per circa € 1.500,00;

-il Progetto definitivo della variante strutturale al P.R.G.C., adottato con Delibera del C.C. n. 41 del 12 novembre 2008, per la zona **Rc** ove si trova l'immobile in oggetto ha sostituito l'indice volumetrico con un indice di edificabilità espresso in 0,35 mq./mq. di S.U.L., che sostanzialmente non modifica quanto espresso al paragrafo precedente;

-la sanatoria della tettoia esistente sul lato Sud, realizzata in assenza di Permesso edilizio, non può essere effettuata in quanto la superficie coperta consentita sul lotto in esame dal PRGC. vigente è già completamente assorbita dal fabbricato (vedasi componenti

planovolumetrici di cui al progetto documento n. 15).

In tale stato di cose, contrastando le opere di trasformazione dei locali al primo piano fuori terra in locali abitativi con le Norme del PRGC., sia con riferimento all'epoca dell'abuso che all'attualità, sarà necessario destinare i locali in esame all'uso originario, quali tavernette, cantine, lavanderie etc., così come previsto nel progetto licenziato (Concessione edilizia n. 27/96). La tettoia esistente sul lato Sud del fabbricato dovrà altresì essere rimossa, non risultando sanabile.

Nella valutazione del compendio immobiliare in esame e formulata al successivo paragrafo 3) lo scrivente attribuirà ai locali del primo piano fuori terra una destinazione non abitativa.

In conclusione allo stato attuale è possibile procedere unicamente alla sanatoria del "maggiore volume" realizzato ai piani primo e secondo, con il pagamento di un'oblazione ipotizzata in €. **1.500,00**, oltre il costo del professionista incaricato della pratica, quantificabile in €. **1.200,00** + oneri di legge.

\* \*

### **Caratteristiche costruttive**

L'accesso all'area di terreno recintata ove sorge lo stabile plurifamigliare in oggetto avviene dalla strada interna asfaltata dipartentesi dalla Via Bruna, sia tramediante il cancello carraio a due battenti con apertura motorizzata visibile sullo sfondo della fotografia n. 2, sia mediante l'adiacente portoncino pedonale con pulsantiera ripresa nella fotografia n. 5.

L'area di cortile che circonda il fabbricato, raffigurata nella planimetria generale in scala 1:200 che si allega quale tavola n. 1, risulta in gran parte pavimentata con elementi di calcestruzzo autobloccanti (fotografie n.i 2, 7 e 8), ad eccezione dell'area verde sui lati Nord e Est.

Come precisato al precedente paragrafo c) il Sig. HHH ha consentito unicamente l'accesso all'interno dell'appartamento da lui stesso occupato con la propria famiglia, posto al primo piano (2° fuori terra) e distinto con il subalterno 7.

Le altre unità immobiliari dello stabile, analoghe per caratteristiche costruttive e conformazione morfologica, sono state visionate unicamente dall'esterno, ma si ritiene comunque di poterne effettuare ugualmente la valutazione, anche sulla scorta della documentazione acquisita presso i pubblici Uffici.

Per quanto è stato possibile accertare, la composizione delle singole unità immobiliari dello stabile risulta:

**-l'unità al primo piano fuori terra (piano terreno) - sub. 4,** con accesso dal cortile tramediante il portoncino collocato nel sottobalcone ripreso sullo sfondo della fotografia n. 12, è composto di ingresso su soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e due ripostigli, così come appare evidenziato con perimetrazione in tinta arancione nella tavola n. 2 dell'allegato progetto di divisione;

**-l'unità al primo piano fuori terra (piano terreno) - sub. 5,** anch'esso come il sub. 4 realizzato in assenza di regolare Permesso Edilizio ed accessibile dal cortile mediante la porta ad un battente visibile nella

fotografia n. 3, è composto di ingresso su soggiorno-living con zona cucina, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio, così come appare evidenziato con perimetrazione in tinta rosa nella tavola n. 2 dell'allegato progetto di divisione;

**-l'alloggio al secondo piano fuori terra (piano primo) - sub. 6**, con accesso dal balcone comune del primo piano ripreso nella fotografia n. 6, è composto di ingresso su soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio, così come appare evidenziato con perimetrazione in tinta verde nella tavola n. 3 dell'allegato progetto di divisione;

**-l'alloggio al secondo piano fuori terra (piano primo) - sub. 7**, con accesso dal balcone comune del primo piano, è composto di ingresso su soggiorno, cucina, due camere, doppi servizi e disimpegno, così come appare evidenziato con perimetrazione in tinta rosa nella tavola n. 3 dell'allegato progetto di divisione;

**-l'alloggio al terzo piano fuori terra (piano secondo) - sub. 8**, con accesso dal balcone comune del secondo piano, è composto di ingresso su soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio, così come appare evidenziato con perimetrazione in tinta verde nella tavola n. 4 dell'allegato progetto di divisione;

**-l'alloggio al terzo piano fuori terra (piano secondo) - sub. 9**, con accesso dal balcone comune del secondo piano, è composto di ingresso su soggiorno, cucina, due camere, doppi servizi, ripostiglio e disimpegno, così come appare evidenziato con perimetrazione in tinta arancione nella tavola n. 4 dell'allegato progetto di divisione.

Le fotografie scattate all'interno dell'abitazione del primo piano (sub. 7) occupata dal Sig. HHH , evidenziano le principali caratteristiche costruttive dell'immobile.

In particolare le fotografie n.i 13 e 14 riprendono da opposte angolazioni il soggiorno, pavimentato in piastrelle di ceramica 30 x 30 con interposte tessere per la formazione di mosaico.

Le fotografie n.i 15 e 16 riprendono il vano cucina, accessibile direttamente dal soggiorno mediante porta scorrevole nella muratura e pavimentato in piastrelle di ceramica.

La porta scrigno visibile sulla sinistra della fotografia n. 13 immette nel disimpegno della zona notte (fotografia n. 19), dal quale si accede alle due camere da letto pavimentate in piastrelle di ceramica. La fotografia n. 22 riprende la camera da letto matrimoniale.

Il servizio igienico principale, ripreso nelle fotografie n.i 20 e 21, risulta accessoriato di vasca angolare con idromassaggio, vaso all'inglese, bidet e doppio lavandino. Il pavimento e le pareti del vano sono rivestite in piastrelle di ceramica con greche decorative.

L'altro servizio igienico dell'alloggio, privo di finestra, è accessoriato di doccia, lavatoio ed attacco per lavatrice ed appare parzialmente ripreso nella fotografia n. 23.

Il riscaldamento dell'alloggio è autonomo con funzionamento a metano, radiatori in ghisa e caldaia collocata nell'armadio posto sul balcone lato Sud e ripreso sullo sfondo della fotografia n. 18.

I serramenti interni sono in legno laccato. Quelli esterni, pure in legno verniciato e muniti di vetri camera, sono protetti da avvolgibili in plastica.

Le ulteriori caratteristiche costruttive dello stabile plurifamigliare in esame possono così sintetizzarsi:

-struttura portante in cemento armato, con orizzontamenti piani in laterocemento;

-pareti di tamponamento e tramezzi interni in muratura di mattoni;

-tetto con manto di copertura in tegole piane tipo portoghesi, poggianti su falde in laterocemento;

-facciate rivestite sino alla soletta del primo piano con lastre di pietra squadrata e semplicemente intonacate e prive di tinteggiatura nei piani superiori;

-scala esterna con gradini rivestiti in pietra e munita di ringhiera in ferro;

-normali allacciamenti idrici, elettrici e telefonici.

La superficie coperta convenzionale delle singole unità immobiliari che compongono lo stabile, misurata al lordo dei muri perimetrali e della metà di quelli di confine, risulta:

**-unità al primo piano fuori terra (piano terreno) - sub. 4:**

superficie coperta mq. 105,00

**-unità al primo piano fuori terra (piano terreno) - sub. 5:**

superficie coperta mq. 110,00

**-unità al secondo piano fuori terra (piano primo) - sub. 6:**

superficie coperta mq. 93,00 +

balconi, mq. 12,00 x coefficiente di riduzione

0,25 = mq. 3,00 =

superficie totale mq. 96,00

**-alloggio al secondo piano fuori terra (piano primo) - sub. 7:**

superficie coperta mq. 99,00 +

balconi, mq. 20,00 x coefficiente di riduzione

0,25 = mq. 5,00 =

superficie totale mq. 104,00

**-alloggio al terzo piano fuori terra (piano secondo) - sub. 8:**

superficie coperta mq. 93,00 +

balconi, mq. 12,00 x coefficiente di riduzione

0,25 = mq. 3,00 =

superficie totale mq. 96,00

**-alloggio al terzo piano fuori terra (piano secondo) - sub. 9:**

balconi, mq. 20,00 x coefficiente di riduzione

0,25 = mq. 5,00 =

superficie totale mq. 104,00

\* \*

**Quesito 2)**

*"Il CTU...*

*dica se l'immobile o gli immobili risultino gravati da iscrizioni pregiudizievoli e se gli stessi siano attualmente liberi od occupati e da chi, quale sia il titolo dell'occupazione e la sua durata."*

**Formalità pregiudizievoli.**

Dalle visure esperite presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Torino 2, allegate quale documento n. 17, è emerso che gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**[ISCRIZIONI]**

**-n.i gen. 3217 part. 699 in data 20 gennaio 2006**, nota di iscrizione di ipoteca legale derivante da cartella esattoriale, a favore della OOO con sede in Torino, codice fiscale , contro HHH nato a Torino il 27 maggio 1972 codice fiscale , a garanzia della somma di €. 23.276,76 di cui per capitale €. 11.638,38; l'ipoteca colpisce la quota di comproprietà di 1/3 delle unità immobiliare distinte al Catasto Fabbricati di San Francesco al Campo al foglio 17 particella 261 subb. **4 e 5;**

**-n.i gen. 21632 part. 4900 in data 20 aprile 2007**, nota di iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a favore della Società AAA con sede in Bologna, codice fiscale , contro HHH nato a Torino il 27 maggio 1972 codice fiscale , a garanzia della somma di €. 60.000,00 di cui per capitale €. 48.341,98; l'ipoteca colpisce la quota di comproprietà di 1/3 delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati di San Francesco al Campo al foglio 17 particella 261 subb. **4, 5, 6, 7, 8 e 9;**

**-n.i gen. 47532 part. 10262 in data 15 ottobre 2008**, nota di iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, a favore della Società AAA con sede in Bologna, codice fiscale , contro GGG nato a Torino il 21 giugno 1968, codice fiscale , a garanzia della somma di €. 56.000,00 di cui per capitale €. 27.414,74; l'ipoteca colpisce la quota di comproprietà di 1/3 dell'unità immobiliari distinta al Catasto

Fabbricati di San Francesco al Campo al foglio 17 particella 261 sub. 4;

**TRASCRIZIONI**

**-n.i gen. 37889 part. 22337 in data 10 luglio 2007,** nota di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare a favore della Società AAA con sede in Bologna, codice fiscale , contro HHH nato a Torino il 27 maggio 1972 codice fiscale ; il pignoramento colpisce la quota di comproprietà di 1/3 delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati di San Francesco al Campo al foglio 17 particella 261 subb. **4, 5, 6, 7, 8 e 9;**

Si rileva infine l'esistenza di una ipoteca volontaria iscritta il 17 novembre 1988 ai n.i 34075/5389, NON RINNOVATA, a garanzia di cambiali per complessive £. 175.000.000 con scadenza al 30 dicembre 1995, gravante sugli immobili Fg. 17 n. 261 sub. 1 e 2 (successivamente trasformati negli attuali subb. 4, 5, 6, 7, 8 e 9), a favore di PPP nata a Grotteria (RC) il 5 novembre 1945 cod. fisc. , contro EEE nata a Orta Nova (FG) il 22 gennaio 1951 cod. fisc. .

**Stato di occupazione.**

Per quanto è stato possibile accertare con i sopralluoghi effettuati e sulla scorta delle dichiarazioni del Sig. HHH , lo stato di occupazione degli immobili (confermato anche dai nominativi indicati sui citofoni - fotografia n. 5) risulta:

**-l'unità al primo piano fuori terra (piano terreno) - sub. 4,** priva di regolare Permesso Edilizio come riferito al paragrafo precedente, risulta occupata da JJJ e suoi famigliari; sul campanello sono indicati i nominativi KKK - JJJ;

-l'unità al primo piano fuori terra (piano terreno) - sub. 5, anch'essa realizzata in assenza di regolare Permesso Edilizio, non risulta al momento abitata;

-l'alloggio al secondo piano fuori terra (piano primo) - sub. 6, risulta occupato da III ; sul campanello è indicato il nominativo III;

-l'alloggio al secondo piano fuori terra (piano primo) - sub. 7, risulta occupato da HHH e suoi famigliari; sul campanello sono indicati i nominativi HHH - LLL;

-l'alloggio al terzo piano fuori terra (piano secondo) - sub. 8, risulta occupato da GGG ; sul campanello è indicato il nominativo GGG;

-l'alloggio al terzo piano fuori terra (piano secondo) - sub. 9, risulta occupato da FFF e suoi famigliari; sul campanello sono indicati i nominativi MMM. - FFF.

\* \*

### **Quesito 3)**

*"Il CTU...*

*proceda alla stima di ciascun bene, determinandone il valore venale in comune commercio, tenendo altresì conto, nella stima: a) dei diritti di godimento a favore di terzi sull'immobile che risultino dagli atti o documenti prodotti dalle parti o da lui acquisiti; b) dello stato di occupazione dell'immobile, anche tenuto conto della misura dell'eventuale canone pattuito; c) delle servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione; indichi conseguentemente il valore complessivo della massa di beni e il valore della quota di ciascun dividente."*

Ai fini valutativi, per giungere alla individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, quali ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, vetustà, tenuto conto che:

-lo stabile plurifamigliare di Via Bruna n. 114 si trova in zona residenziale del Comune di San Francesco al Campo, caratterizzata dalla presenza di edifici a uno/due piani fuori terra con pertinenziali giardini;

-la zona è completamente urbanizzata, dotata di tutte le utenze e gli allacciamenti necessari, prossima al concentrico comunale ove si trovano i servizi pubblici e commerciali;

-l'edificio, sopraelevato nella seconda metà degli anni novanta, presenta le irregolarità edilizie descritte al precedente paragrafo, consistenti:

- nell'abusiva trasformazione dei locali di servizio al piano "seminterrato" in vani di abitazione;
- nell'ampliamento del fabbricato, in corrispondenza delle camere poste all'estremità Nord-Est dei piani primo e secondo, con un aumento di volumetria;
- nell'edificazione della tettoia di copertura del forno in muratura posto sul lato Sud del fabbricato;

-contrastando le opere di trasformazione dei locali al primo piano

fuori terra in vani abitativi con le Norme del PRGC., sia con riferimento all'epoca dell'abuso che all'attualità, sarà necessario destinare i locali in esame agli usi originari, quali tavernette, cantine, lavanderie etc., così come previsto nel progetto licenziato (Concessione edilizia n. 27/96); di conseguenza, alle unità immobiliari distinte con i subalterni 4 e 5 viene attribuita una valutazione commisurata all'effettiva possibilità di utilizzo;

-allo stato attuale è possibile procedere unicamente alla sanatoria del "maggior volume" realizzato ai piani primo e secondo, con il pagamento di un'oblazione ipotizzata in €. **1.500,00**, oltre il costo del professionista incaricato della pratica, quantificabile in €. **1.200,00** + oneri di legge; importo di cui si è già tenuto conto nelle valutazioni che seguono;

-lo stabile plurifamigliare appare in normale stato di conservazione e manutenzione;

-le unità immobiliari dello stabile risultano direttamente abitate dai conviventi o loro famigliari, liberi da contratti di locazione.

Sulla scorta pertanto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dianzi descritte, appare equo e congruo adottare le seguenti valutazioni, che tengono conto dell'incidenza delle parti comuni alle singole unità, quali il cortile pertinenziale con l'entrostante tettoia e forno (realizzata in assenza di regolare Permesso Edilizio), la scala esterna con le relative balconate di accesso ai piani, i locali comuni al primo piano fuori terra posti sul lato Sud del fabbricato:

**-unità al primo piano fuori terra (piano terreno) - sub. 4:**

superf. convenzionale mq. 105,00 x €/mq. 700,00 = €. 73.500,00

**-unità al primo piano fuori terra (piano terreno) - sub. 5:**

superf. convenzionale mq. 110,00 x €/mq. 750,00 = €. 82.500,00

**-alloggio al secondo piano fuori terra (piano primo) - sub. 6:**

superf. convenzionale mq. 96,00 x €/mq. 1.450,00 =

= in cifra tonda €. 139.000,00

**-alloggio al secondo piano fuori terra (piano primo) - sub. 7:**

superf. convenzionale mq. 104,00 x €/mq. 1.500,00 = €. 156.000,00

**-alloggio al terzo piano fuori terra (piano secondo) - sub. 8:**

superf. convenzionale mq. 96,00 x €/mq. 1.400,00 =

= in cifra tonda €. 134.500,00

**-alloggio al terzo piano fuori terra (piano secondo) - sub. 9:**

superf. convenzionale mq. 104,00 x €/mq. 1.450,00 =

= in cifra tonda €. 151.000,00

**valore complessivo della massa divisionale €. 736.500,00**

\* \*

**QUOTE DI DIRITTO SPETTANTI AI CONDIVIDENTI.**

Il valore delle quote di diritto spettanti ai condividenti, come individuate in precedenza, risulta:

**FFF** nata a Torino il 17 ottobre 1964,

€. 736.500,00 x 1/3 = €. 245.500,00

**GGG** nato a Torino il 21 giugno 1968,

€. 736.500,00 x 1/3 = €. 245.500,00

**HHH** nato a Torino il 27 maggio 1972,

€. 736.500,00 x 1/3 =

€. 245.500,00

\* \*

#### **Quesito 4)**

*"Il CTU...*

*accerti se i beni siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al proporzionale valore delle rispettive quote, eventualmente anche mediante conguagli e/o frazionamento (indicandone i presumibili costi)."*

L'accertamento sulla comoda divisibilità degli immobili deve uniformarsi alle norme che regolano la materia.

Il costante dettato della Suprema Corte sulla comoda divisibilità di un immobile, trae fondamento dal principio che dalla ripartizione non derivi né una diminuzione dell'originario valore economico del bene, né l'imposizione di eccessive limitazioni, pesi e/o servitù per il godimento della quota del bene stesso.

Di contro deve ritenersi l'indivisibilità di un immobile quando sia impossibile la formazione di quote corrispondenti alle competenze di ciascuno dei dividendi, sia sotto il profilo della quantità che della qualità.

Nel caso di specie la massa divisionale è costituita da un edificio di civile abitazione formato da sei unità immobiliari distinte, ed in particolare:

- quattro unità abitative, tre delle quali direttamente abitate dai dividendi e loro famigliari ed una nella disponibilità del Sig. III;

- due unità al piano terreno, illegittimamente adibite ad abitazione.

Si ritiene pertanto possibile procedere alla formazione di un progetto di divisione in tre lotti, proponendo l'assegnazione ai condividenti dei rispettivi cespiti al momento occupati, oltre che degli altri immobili ricompresi nella massa, con le dovute compensazioni mediante conguagli in denaro.

#### **LOTTO PRIMO**

**da assegnare a FFF**

-alloggio al primo piano f.t. (piano terreno) – sub. 4:	€. 73.500,00 +
-alloggio al terzo piano f.t. (piano secondo) – sub. 9:	€. <u>151.000,00 =</u>
valore complessivo lotto primo	€. 224.500,00 -
quota di diritto	€. <u>245.500,00=</u>
<b>conguaglio da AVERE dalla massa</b>	<b>€. 21.000,00</b>

#### **LOTTO SECONDO**

**da assegnare a GGG**

-alloggio al secondo piano f.t. (piano primo) – sub. 6:	€. 139.000,00 +
-alloggio al terzo piano f.t. (piano secondo) – sub. 8:	€. <u>134.500,00 =</u>
valore complessivo lotto secondo	€. 273.500,00 -
quota di diritto	€. <u>245.500,00=</u>
<b>conguaglio da DARE dalla massa</b>	<b>€. 28.000,00</b>

#### **LOTTO TERZO**

**da assegnare a HHH**

-alloggio al primo piano f.t. (piano terreno) – sub. 5:	€. 82.500,00 +
-alloggio al secondo piano f.t. (piano primo) – sub. 7:	€. <u>156.000,00 =</u>

valore complessivo lotto terzo	€. 238.500,00 -
quota di diritto	€. <u>245.500,00=</u>
conguaglio da AVERE dalla massa	€. 7.000,00

\* \*

### **Quesito 5)**

*"Il CTU...*

*in caso di risposta affermativa al quesito sub. 4, formi un progetto di divisione, con formazione di quote in natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, tenendo conto delle volontà manifestate dai condividenti circa il contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguagli in denaro; indichi le servitù che, in relazione, allo stato dei luoghi, debbono essere costituite per effetto della divisione,"*

Sulla scorta delle considerazioni formulate al paragrafo precedente, si procede alla formulazione del seguente

### **PROGETTO DI DIVISIONE**

#### **LOTTO PRIMO**

*(Gli immobili assegnati a questo lotto appaiono campiti in tinta arancione nelle allegate tavole 2 e 4 del progetto di divisione).*

**In Comune di San Francesco al Campo (TO):** nello stabile a tre piani fuori terra contraddistinto nella toponomastica comunale con il civico n. 114 (ex n. 73/f) della Via Bruna, insistente su area di terreno identificata nella mappa del Catasto Terreni con la particella n. 261 del foglio 17:

**-unità immobiliare ubicata al primo piano fuori terra (terreno) - sub. 4**, composta da quattro vani ed accessori, attualmente utilizzata come abitazione (in contrasto con le Norme del PRGC.), e relativamente alla quale sarà necessario ripristinare agli usi originari previsti nel progetto licenziato (Concessione edilizia n. 27/96).

**Dati catastali.**

L'unità immobiliare in esame risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di San Francesco al Campo (TO) come segue:

**Intestazione:**

FFF nata a Torino il 17 ottobre 1964, proprietà per 10/30

GGG nato a Torino il 21 giugno 1968 proprietà per 10/30

HHH nato a Torino il 27 maggio 1972 proprietà per 10/30

**Dati censuari:**

**foglio 17 numero 261 subalterno 4**, Strada Bruna civico n. 73, piano terreno, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 6 e Rendita catastale Euro 511,29.

**Coerenze.**

L'unità immobiliare in esame risulta posta alle indicative coerenze di: cortile comune a due lati, sottobalcone con area di ingresso, locale comune con gli altri alloggi dello stabile, appartamento distinto con il subalterno 5;

**Valore stimato** €. 73.500,00

**-alloggio ubicato al terzo piano fuori terra (secondo) - sub. 9**, con accesso dal balcone comune del secondo piano, composto di ingresso

su soggiorno, cucina, due camere, doppi servizi, ripostiglio e disimpegno.

**Dati catastali.**

L'unità immobiliare in esame risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di San Francesco al Campo (TO) come segue:

**Intestazione:**

FFF nata a Torino il 17 ottobre 1964, proprietà per 10/30

GGG nato a Torino il 21 giugno 1968 proprietà per 10/30

HHH nato a Torino il 27 maggio 1972 proprietà per 10/30

**Dati censuari:**

**foglio 17 numero 261 subalterno 9**, Strada Bruna civico n. 73, piano secondo, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 6 e Rendita catastale Euro 511,29.

**Coerenze.**

L'unità immobiliare in esame risulta posta alle indicative coerenze di: cortile comune a tre lati, appartamento distinto con il subalterno 8, balcone con area di ingresso comune.

Valore stimato	<b>€. 151.000,00</b>
Valore totale lotto primo €. 73.500,00 + €. 151.000,00 =	€. 224.500,00
Quota di diritto	<u>€. 245.500,00</u>
<b>Conguaglio da AVERE dalla massa</b>	<b>€. 21.000,00</b>

\* \*

**LOTTO SECONDO**

*(Gli immobili assegnati a questo lotto appaiono campiti in tinta verde nelle*

*tavole 3 e 4 dell'allegato progetto di divisione).*

**In Comune di San Francesco al Campo (TO):** nello stabile a tre piani fuori terra contraddistinto nella toponomastica comunale con il civico n. 114 (ex n. 73/f) della Via Bruna, insistente su area di terreno identificata nella mappa del Catasto Terreni con la particella n. 261 del foglio 17:

**-alloggio ubicato al secondo piano fuori terra (primo) - sub. 6,** con accesso dal balcone comune del primo piano, composto di ingresso su soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio.

#### **Dati catastali.**

L'unità immobiliare in esame risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di San Francesco al Campo (TO) come segue:

#### **Intestazione:**

FFF nata a Torino il 17 ottobre 1964, proprietà per 10/30

GGG nato a Torino il 21 giugno 1968 proprietà per 10/30

HHH nato a Torino il 27 maggio 1972 proprietà per 10/30

#### **Dati censuari:**

**foglio 17 numero 261 subalterno 6,** Strada Bruna civico n. 73, piano primo, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 5 e Rendita catastale Euro 426,08.

#### **Coerenze.**

L'unità immobiliare in esame risulta posta alle indicative coerenze di: cortile comune a due lati, balcone con area di ingresso comune e scala esterna per l'accesso al piano superiore, alloggio

distinto con il subalterno 7.

Valore stimato	<b>€. 139.000,00</b>
----------------	----------------------

**-alloggio ubicato al terzo piano fuori terra (secondo) - sub. 8**, con accesso dal balcone comune del secondo piano, composto di ingresso su soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio

#### **Dati catastali.**

L'unità immobiliare in esame risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di San Francesco al Campo (TO) come segue:

#### **Intestazione:**

FFF nata a Torino il 17 ottobre 1964, proprietà per 10/30

GGG nato a Torino il 21 giugno 1968 proprietà per 10/30

HHH nato a Torino il 27 maggio 1972 proprietà per 10/30

#### **Dati censuari:**

**foglio 17 numero 261 subalterno 8**, Strada Bruna civico n. 73, piano secondo, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 5,5 e Rendita catastale Euro 468,68.

#### **Coerenze.**

L'unità immobiliare in esame risulta posta alle indicative coerenze di: cortile comune a due lati, scala e balcone con area di ingresso comune, alloggio distinto con il subalterno 9.

Valore stimato	<b>€. 134.500,00</b>
----------------	----------------------

Valore totale lotto primo	€. 139.000,00 + €. 134.500,00 = €. 273.500,00
---------------------------	---

Quota di diritto	<u>€. 245.500,00</u>
------------------	----------------------

<b>Conguaglio da DARE dalla massa</b>	<b>€. 28.000,00</b>
---------------------------------------	---------------------

\* \*

## LOTTO TERZO

*(Gli immobili assegnati a questo lotto appaiono campiti in tinta rosa nelle allegate tavole 2 e 3 del progetto di divisione).*

**In Comune di San Francesco al Campo (TO):** nello stabile a tre piani fuori terra contraddistinto nella toponomastica comunale con il civico n. 114 (ex n. 73/f) della Via Bruna, insistente su area di terreno identificata nella mappa del Catasto Terreni con la particella n. 261 del foglio 17:

**-unità immobiliare ubicata al primo piano fuori terra (terreno) - sub. 5,** composta da quattro vani ed accessori, attualmente censita come abitazione (in contrasto con le Norme del PRGC.), e relativamente alla quale sarà necessario ripristinare agli usi originari previsti nel progetto licenziato (Concessione edilizia n. 27/96).

### **Dati catastali.**

L'unità immobiliare in esame risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di San Francesco al Campo (TO) come segue:

#### **Intestazione:**

FFF nata a Torino il 17 ottobre 1964, proprietà per 10/30

GGG nato a Torino il 21 giugno 1968 proprietà per 10/30

HHH nato a Torino il 27 maggio 1972 proprietà per 10/30

#### **Dati censuari:**

**foglio 17 numero 261 subalterno 5,** Strada Bruna civico n. 73, piano terreno, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 5 e Rendita

catastale Euro 426,08.

**Coerenze.**

L'unità immobiliare in esame risulta posta alle indicative coerenze di: cortile comune a tre lati, appartamento distinto con il subalterno 4, locale comune con gli altri alloggi dello stabile.

Valore stimato	€. 82.500,00
----------------	--------------

**-alloggio ubicato al secondo piano fuori terra (primo) - sub. 7,** con accesso dal balcone comune del primo piano, composto di ingresso su soggiorno, cucina, due camere, doppi servizi e disimpegno.

**Dati catastali.**

L'unità immobiliare in esame risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di San Francesco al Campo (TO) come segue:

**Intestazione:**

FFF nata a Torino il 17 ottobre 1964, proprietà per 10/30

GGG nato a Torino il 21 giugno 1968 proprietà per 10/30

HHH nato a Torino il 27 maggio 1972 proprietà per 10/30

**Dati censuari:**

**foglio 17 numero 261 subalterno 7,** Strada Bruna civico n. 73, piano primo, categoria A/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza vani 5,5 e Rendita catastale Euro 468,68.

**Coerenze.**

L'unità immobiliare in esame risulta posta alle indicative coerenze di: cortile comune a tre lati, appartamento distinto con il subalterno 6, balcone con area di ingresso comune;

Valore stimato	€. 156.000,00
Valore totale lotto primo €. 82.500,00 + €. 156.000,00 =	€. 238.500,00
Quota di diritto	€. 245.500,00
<b>Conguaglio da AVERE dalla massa</b>	€. 7.000,00

\* \*

### CONDIZIONI DELLA DIVISIONE

Gli immobili si intendono assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i fissi e gli infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, con la precisazione che restano in comune tra le singole unità immobiliari:

- l'area su cui sorge il fabbricato e la pertinenziale area di cortile ai quattro lati, con le recinzioni, i cancelli e quanto ivi insistente, quale la tettoia con il forno in muratura posta a Sud dell'edificio e priva di regolare Permesso Edilizio (non sanabile);
- i locali con accesso dal fronte Sud del fabbricato, come evidenziati in tinta gialla nella tavola n. 2 dell'allegato progetto di divisione;
- la scala esterna per l'accesso ai singoli piani, con le balconate ai piani primo e secondo lato Sud;
- gli impianti ed attrezzature di qualunque genere, di interesse comune.

\* \*

### **Quesito 6)**

*"Il CTU...*

*in caso di risposta negativa al quesito sub. 5, predisponga un piano di vendita e in quest'ultimo caso; a) predisponga le voltture catastali,*

*riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili; b) elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni)."*

Accertata la divisibilità del compendio immobiliare in comunione tra i condividenti, al paragrafo precedente si è proceduto alla formazione del progetto divisionale in tre lotti.

\* \*

### **Quesito 7)**

*"Il CTU...*

*indichi le generalità complete ed il codice fiscale di tutti i comproprietari."*

Le esatte generalità dei condividenti risultano le seguenti:

- FFF nata a Torino il 17 ottobre 1964, codice fiscale ;
- GGG nato a Torino il 21 giugno 1968, codice fiscale ;
- HHH nato a Torino il 27 maggio 1972, codice fiscale .

\* \* \*

## **CONCLUSIONI**

Conclusivamente riassumendo, nel corso della presente si è proceduto:

1. alla descrizione e valutazione degli immobili di compendio della massa divisionale, in complessivi €. **736.500,00**;
2. ad accertare che gli immobili risultano divisibili in relazione alle quote di diritto spettanti ai condividenti;
3. alla formazione di un progetto di divisione in tre lotti, col calcolo dei relativi conguagli in denaro;
4. ad elencare le formalità pregiudizievoli gravanti sugli

immobili;

5. ad elencare le generalità dei comproprietari.

\* \* \*

Quanto sopra riferisce lo scrivente ad evasione dell'incarico affidatogli dall'Ill.mo Sig. Magistrato.

Collegno, **31 agosto 2009.**

**Il C.T.U.**

**(geom. Gianluca PEROGLIO)**

Si allega:

-**PROGETTO DI DIVISIONE** (n. 4 tavole);

-documentazione fotografica;

- **doc. 1:** cartina toponomastica;

- **doc. 2:** estratto fotografico di Google Earth;

- **doc. 3:** estratto di mappa del Catasto Terreni;

- **doc. 4:** visura del Catasto Terreni;

- **doc. 5:** elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati;

- **doc. 6:** visura e planimetria Catasto Fabbricati fg. 17 numero 261 sub. 4;

- **doc. 7:** visura e planimetria Catasto Fabbricati fg. 17 numero 261 sub. 5;

- **doc. 8:** visura e planimetria Catasto Fabbricati fg. 17 numero 261 sub. 6;

- **doc. 9:** visura e planimetria Catasto Fabbricati fg. 17 numero 261 sub. 7;

- **doc. 10:** visura e planimetria Catasto Fabbricati fg. 17 numero 261 sub. 8;

- **doc. 11:** visura e planimetria Catasto Fabbricati fg. 17 numero 261 sub. 9;

- **doc. 12:** Concessione Edilizia n. 55/79;

- **doc. 13:** Concessione Edilizia n. 153/82;

- **doc. 14:** Concessione Edilizia n. 27/96;
- **doc. 15:** disegno di progetto di cui alla C.E. n. 27/96;
- **doc. 16:** lettera 3 giugno 1998 del Comune di San Francesco al Campo;
- **doc. 17:** aggiornamento visure Conservatoria dei RR.II. di Torino 2;
- **doc. 18:** nota di trascrizione del rogito notaio POMA del 22 dicembre 1982 repertorio n. 126944/19885;
- CD ROM contenente il presente elaborato peritale ;
- documenti prodotti dalla Società attrice con copia della CTU.;
- specifiche espresse ed onorari di CTU.

## INDICE

a) Mandato	pag. 1
b) Risultanze processuali	pag. 4
c) Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 5
d) Trattazione del mandato	pag. 7
<b>Quesito 1)</b> Descrizione degli immobili - Titolarità - Dati catastali - Coerenze - Permessi Edilizi - Irregolarità edilizie	pag. 8
<b>Quesito 2)</b> Formalità di pregiudizio - Stato di occupazione	pag. 27
<b>Quesito 3)</b> Valutazione degli immobili	pag. 30
<b>Quesito 4)</b> Giudizio sulla divisibilità degli immobili	pag. 33
<b>Quesito 5) <u>Progetto di divisione</u></b>	pag. 35
<b>Quesito 6)</b> Piano di vendita	pag. 43
<b>Quesito 7)</b> Generalità dei comproprietari	pag. 47