

TRIBUNALE di Torino

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dr.^{ssa} Simona Gambacorta

Procedimento n° 812/2022

promosso da:

Intesa San Paolo Spa (precedente)

contro

~~~~~

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

CTU dr. ing. Massimo Ferrero

**INTEGRAZIONE**

***Premessa***

Il sottoscritto dr. ing. Massimo Ferrero, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino al n° 8501 Z, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice e all'Albo dei Periti presso il Tribunale di Torino, riceveva



l'incarico dall'Ill.<sup>mo</sup> Giudice dr.<sup>ssa</sup> Simona Gambacorta, di *“depositare un' integrazione di perizia con risposta ai singoli punti problematici indicati dal professionista delegato”*;

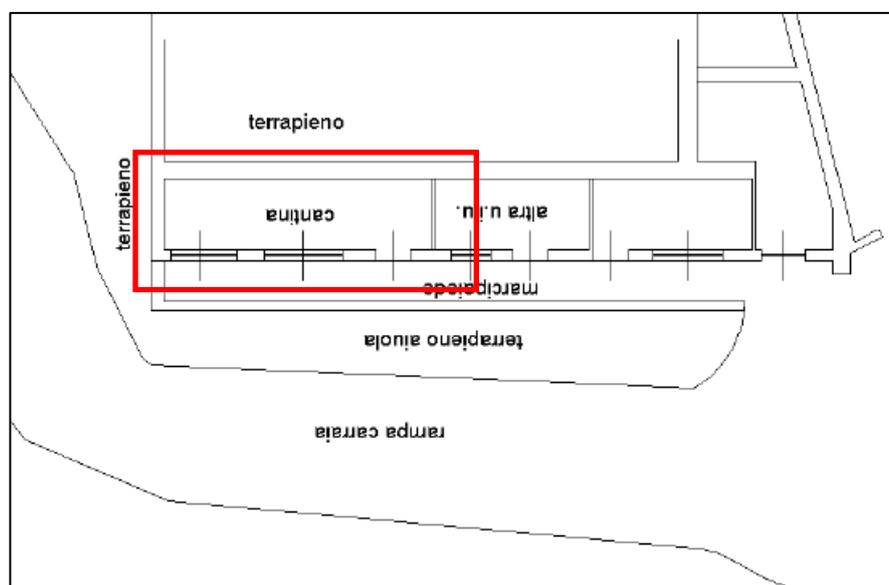
Con il deposito della presente Integrazione il sottoscritto assolve il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni chiarimento.

## Risposte

*[...] dettagliata descrizione delle caratteristiche e del piano in cui si trovano le unità immobiliari che il perito descrive come “pertinenze”*

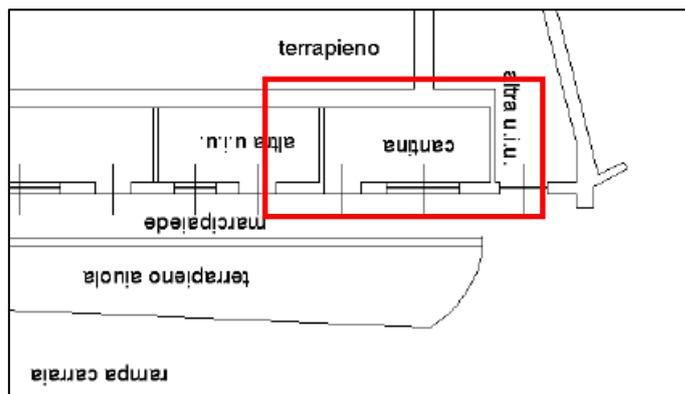
1. Fig. 1453, Part. 80 Sub. 19, cat. C/2 classe 1, piano S1, consistenza 10 mq, rendita cat. € 23,24

Si tratta di locale adibito a deposito conforme alla categoria catastale C/2 *“Magazzini e locali di Deposito”*. Il locale ha una dimensione di circa 9 mq utili ed è posto al piano S1 sottostante l'abitazione oggetto di pignoramento come evincibile dalla planimetria catastale allegata alla Relazione. L'accesso avviene attraverso una rampa che dal piano strada conduce a tutte le pertinenze compreso il box auto poste a circa 2,5 metri sotto il piano della unità abitativa oggetto di pignoramento



2. Fig. 1453, Part. 80 Sub. 21, cat. C/2 classe 1, piano S1, consistenza 6 mq, rendita cat. € 13,94

Si tratta di locale adibito a deposito conforme alla categoria catastale C/2 "Magazzini e locali di Deposito". Il locale ha una dimensione di circa 6 mq utili ed è posto al piano S1 sottostante l'abitazione oggetto di pignoramento come evincibile dalla planimetria catastale allegata alla perizia. L'accesso avviene attraverso una rampa che dal piano strada conduce a tutte le pertinenze compreso il box auto poste a circa 2,5 metri sotto il piano della unità abitativa oggetto di pignoramento

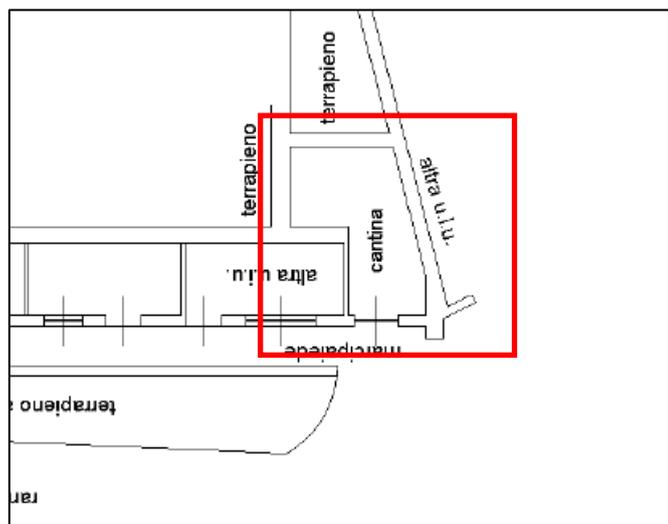


3. Fig. 1453, Part. 80 Sub. 22, cat. C/2 classe 1, piano S1, consistenza 8 mq, rendita cat. € 18,59

Si tratta di locale adibito a deposito conforme alla categoria catastale C/2 "Magazzini e locali di Deposito". Il locale ha una dimensione di circa 7 mq utili ed è posto al piano S1 sottostante l'abitazione oggetto di pignoramento come evincibile dalla planimetria catastale allegata alla perizia. L'accesso avviene attraverso una rampa che dal piano strada



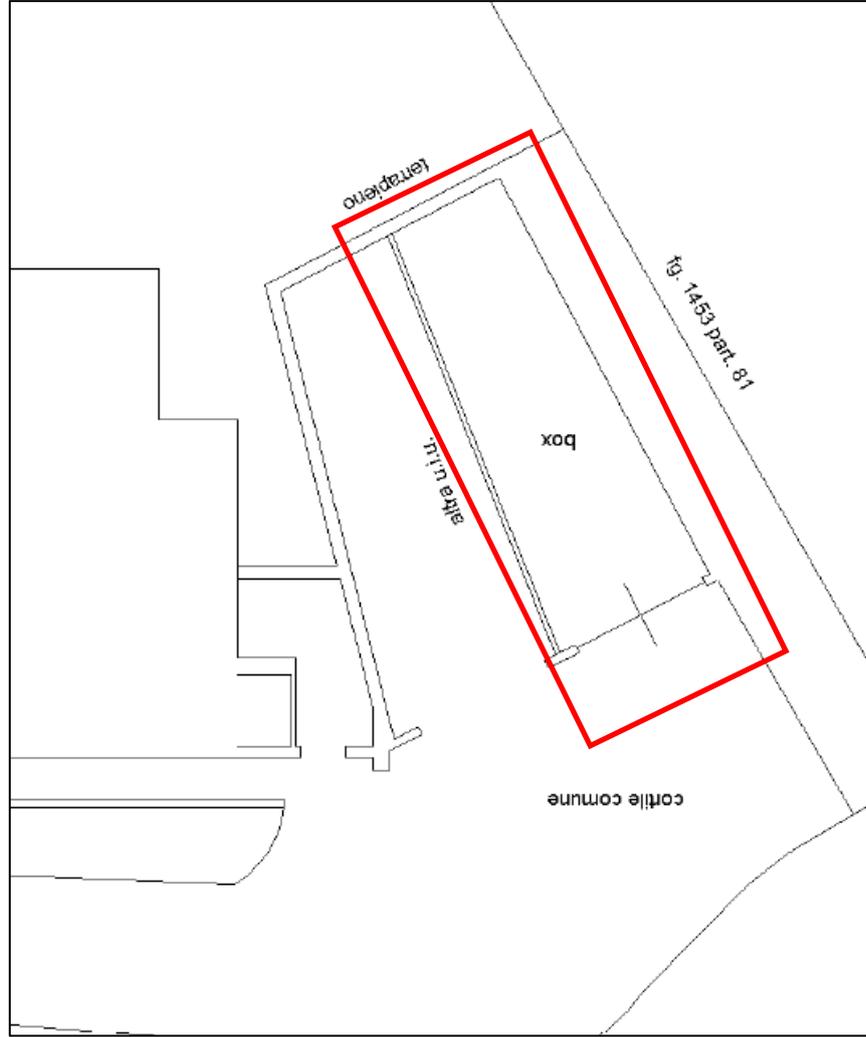
conduce a tutte le pertinenze compreso il box auto poste a circa 2,5 metri sotto il piano della unità abitativa oggetto di pignoramento



4. Fig. 1453, Part. 80 Sub. 15, cat. C/6 classe 8, piano S1, consistenza 35 mq, rendita cat. € 310.91

Si tratta di un Box Auto conforme alla categoria catastale C/6 "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)". Il box auto è posto al piano S1 sottostante il terrazzo dell'abitazione oggetto di pignoramento come evincibile dalla planimetria catastale allegata alla perizia. L'accesso avviene attraverso una rampa che dal piano strada conduce a tutte le pertinenze compreso il box auto poste a circa 2,5 metri sotto il piano della unità abitativa oggetto di pignoramento





*[...] indicazione delle coerenze delle succitate unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva che il perito descrive come "pertinenze"*

1. Fg. 1453, Part. 80 Sub. 19, cat. C/2 classe 1, piano S1, consistenza 10 mq,  
rendita cat. € 23,24

**coerenze in senso orario:**

- ✓ **NORD:** rampa carraia/marciapiede
- ✓ **EST:** terrapieno
- ✓ **SUD:** terrapieno
- ✓ **OVEST:** Altra U.I.U (trattasi di locale CT – bene comune non censibile)

2. Fg. 1453, Part. 80 Sub. 21, cat. C/2 classe 1, piano S1, consistenza 6 mq,  
rendita cat. € 13,94

**coerenze in senso orario:**

- ✓ **NORD:** rampa carraia/marciapiede
- ✓ **EST:** Altra U.I.U (trattasi di locale CT – bene comune non censibile)
- ✓ **SUD:** terrapieno
- ✓ **OVEST:** Altra U.I.U (sub. 22)

3. Fg. 1453, Part. 80 Sub. 22, cat. C/2 classe 1, piano S1, consistenza 8 mq,  
rendita cat. € 18,59

**coerenze in senso orario:**

- ✓ **NORD:** rampa carraia/marciapiede



- ✓ EST: Altra U.I.U (sub. 21) e terrapieno
- ✓ SUD: terrapieno
- ✓ OVEST: Altra U.I.U (box auto non oggetto di pignoramento)

4. Fg. 1453, Part. 80 Sub. 15, cat. C/6 classe 8, piano S1, consistenza 35 mq,  
rendita cat. € 310.91 (box auto)

**coerenze in senso orario:**

- ✓ NORD/OVEST: rampa carraia/marciapiede
- ✓ NORD/ EST: Altra U.I.U (box auto non oggetto di pignoramento)
- ✓ SUD/EST: terrapieno
- ✓ SUD/OVEST: terrapieno

*[...] oltre ad indicare quale nuovo ed attuale subalterno sia stato attribuito loro, si esprimesse circa la possibilità di loro vendita stabilendo se possono essere ceduti completamente o ceduti ad esempio "pro quota non definita "*

Come indicato in perizia si tratta di 2 locali ovvero una intercapedine e un locale Centrale Termica che essendo beni comuni non censibili risultano privi di subalterno pertanto si conferma quanto indicato in perizia:

1. Foglio 1453 Particella 80 Subalterno 18 - Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C (soppresso per variazione in soppressione del 20/02/2023, pratica n. TO0050271, in atti dal 21/02/2023 – **variazione della destinazione - variazione della destinazione da locale deposito a bene comune non censibile n.50271.1/2023**)



2. Foglio 1453 Particella 80 Subalterno 20 Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C (Variazione in soppressione del 20/02/2023, pratica n. TO0050282, in atti dal 21/02/2023 **-variazione della destinazione da locale deposito a bene comune non censibile n.50282.1/2023)**

Si allegano alla presente le visure storiche estratte per l'elaborato peritale.

Trattandosi di beni comuni non censibili è parere dello scrivente che non possano essere oggetto di vendita insieme ai restanti subalterni ma debbano essere indicati nel decreto di trasferimento come *"comproprietà alle parti comuni"* o con oltre formule utilizzate in queste circostanze.

La compartecipazione alle spese di entrambi i locali potrà essere determinata in base a tabelle millesimali che ad oggi non esistono.

Sul punto il sottoscritto ritiene di sottolineare quanto indicato a pag. 6 della Relazione in relazione alla Centrale Termica a servizio delle 2 unità immobiliari. Tale configurazione impiantistica implica che un'unica caldaia genera l'energia termica per scaldare acqua e ambienti di entrambe le unità immobiliari.

*[...] cronistoria catastale dei subalterni e le variazioni che hanno subito così da ricostruire con esattezza su quali attuali subalterni, a seguito delle variazioni catastali intervenute, gravino le ipoteche a suo tempo iscritte sui subalterni soppressi*

Premesso che i subalterni 18 (Locale CT) e 20 (Intercapedine) risultano essere stati soppressi.

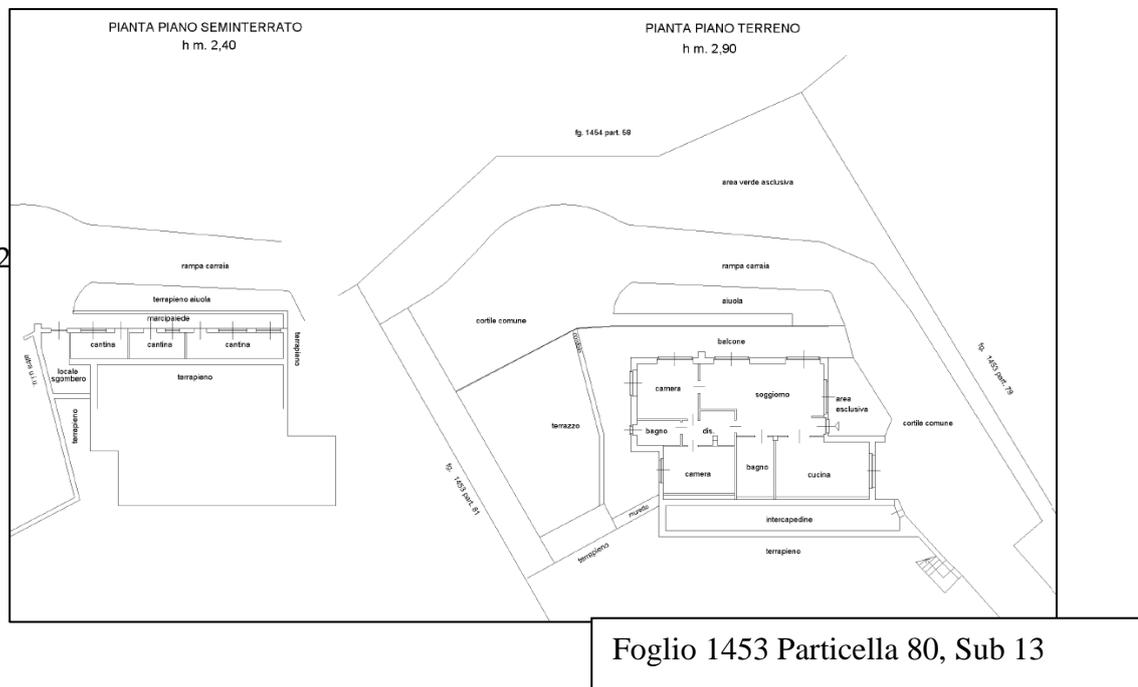
Per quanto riguarda gli altri beni dall'analisi delle visure storiche si ricostruisce quanto segue:

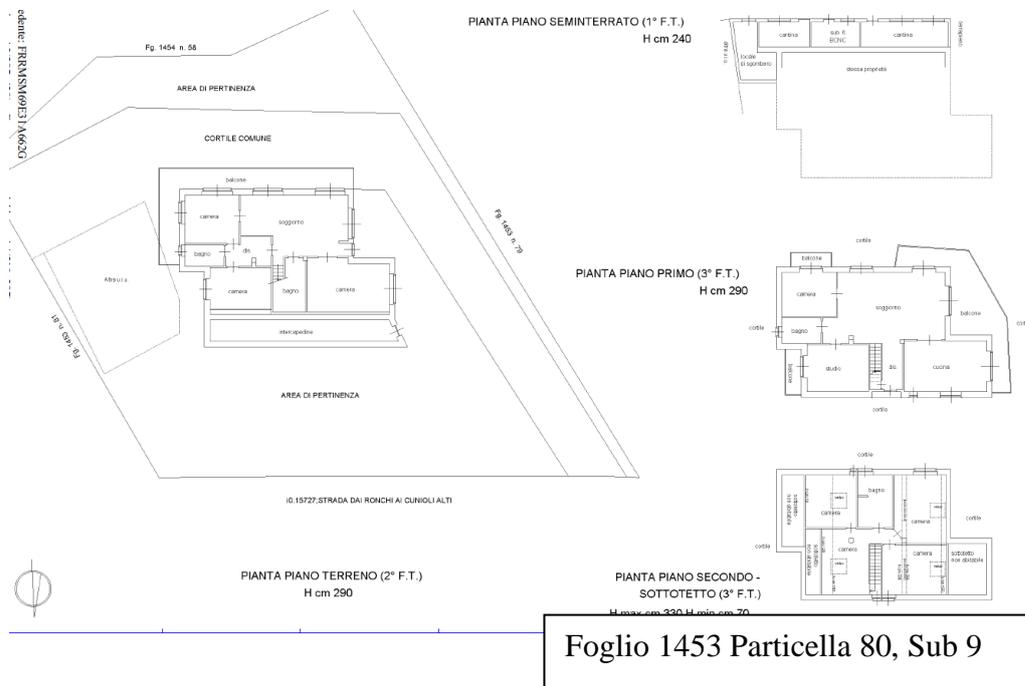
1. Foglio 1453 Particella 80, Sub 17 (Unità residenziale): frazionamento e



fusione del 07/11/2019 pratica n. to0244099 in atti dal 11/11/2019 frazionamento e fusione (n. 86516.1/2019):

Dati catastali precedenti: Foglio **1453** Particella **80** Subalterno **13** - Unità residenziale piano Terra e pertinenze comprese locale CT e intercapedine (Cfr. Planimetria allegata. Dalla visura storica di quest'ultimo non è possibile ricostruire i dati catastali precedenti, tuttavia la pratica n. to0244099 in atti dal 11/11/2019 frazionamento e fusione (n. 86516.1/2019) fa riferimento tra gli altri al **Foglio 1453 Particella 80, Sub 9** in cui risultano presenti l'unità immobiliare al piano terra insieme alle pertinenze (oggetto di pignoramento) e l'unità immobiliare al piano primo.



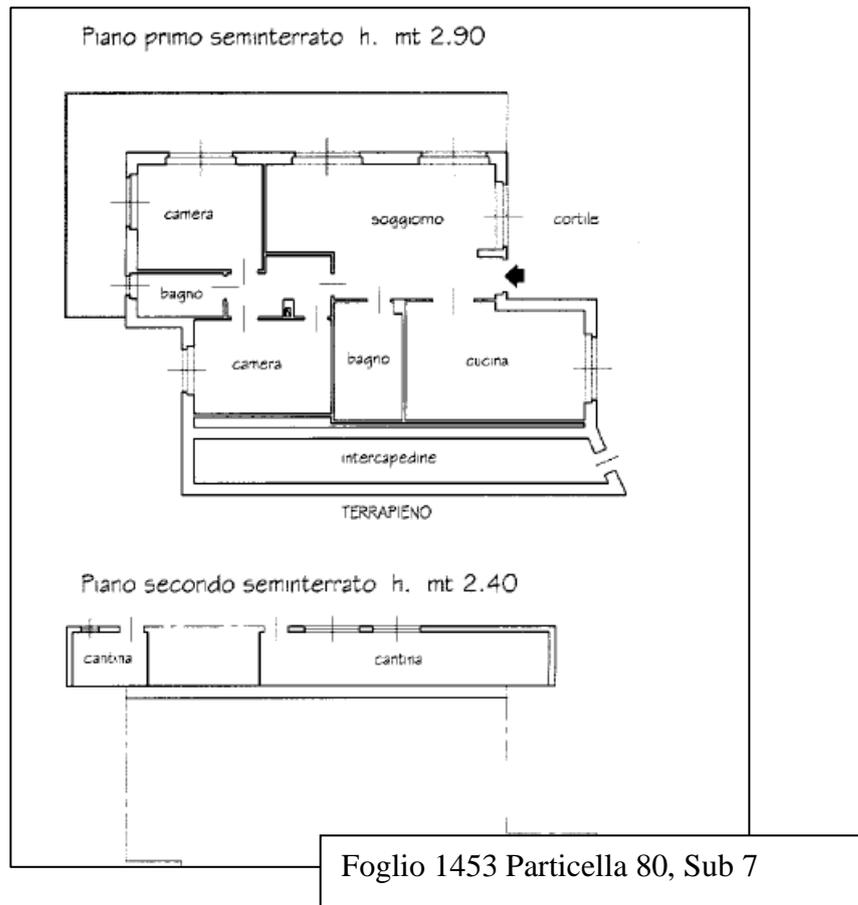


Gli immobili accatastati al Foglio 1453 Particella 80, Sub 9 derivano dai seguenti dati catastali:

- Foglio 1453 Particella 80, Sub 7
- Foglio 1453 Particella 80, Sub 8.

**In Particolare, i beni oggetto di pignoramento trovano origine, a meno di modifiche intervenute negli anni dalla planimetria avete dati catastali Foglio 1453 Particella 80, Sub 7**

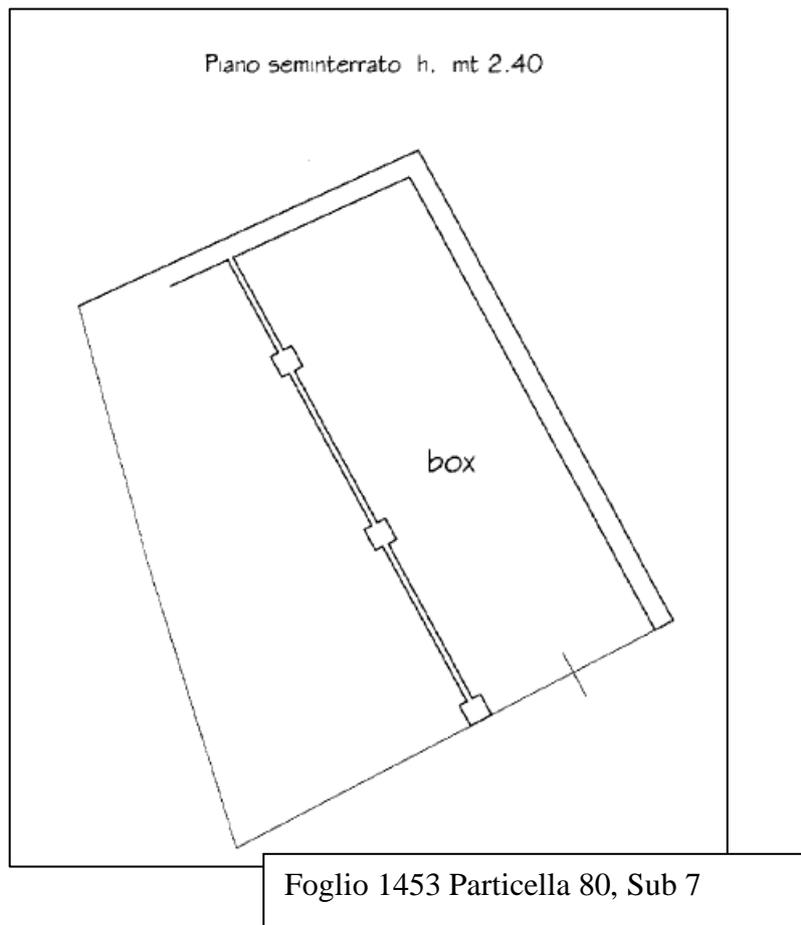




2. Fg. 1453, Part. 80 Sub. 15 (box auto): frazionamento e fusione del 07/11/2019 pratica n. to0244099 in atti dal 11/11/2019 frazionamento e fusione (n. 86516.1/2019)

Il box auto in origine aveva dati catastali Fg. 1453, Part. 80 Sub. 5





3. Fg. 1453, Part. 80 Sub. 19-21-22: frazionamento e fusione del 07/11/2019 pratica n. to0244099 in atti dal 11/11/2019 frazionamento e fusione (n. 86516.1/2019).

L'origine delle pertinenze è assimilabile a quella del Fg. 1453, Part. 80 Sub. 17 (unità residenziale) ovvero Fg. 1453, Part. 80 Sub. 13 e in precedenza Fg. 1453, Part. 80 Sub. 7.

*[...] quali attuali subalterni sussista ed individui chiaramente la natura del*



*vincolo*

Il vincolo citato nell'elaborato peritale a pag. 9, riguarda le 2 autorimesse che risultano essere state assegnate e vincolate alle 2 unità immobiliari.

Nello specifico il bene pignorato identificato con i catastali Fg. 1453, Part. 80 Sub. 15 (box auto) deriva dal Fg. 1453, Part. 80 Sub. 5 e quindi vincolato alla unità residenziale avente dati catastali Fg. 1453, Part. 80 Sub. 7 ovvero l'attuale Fg. 1453, Part. 80 Sub. 17. Nell'atto viene esplicitamente vincolato, quale **diretta pertinenza dell'alloggio sub. 7**, il box auto sub. 5 escludendo quindi le restanti pertinenze.

Il frazionamento e fusione del 07/11/2019 non ha avuto pertanto alcuna conseguenza sull'atto di vincolo che cita esplicitamente **l'alloggio sub.7, senza citare le restanti pertinenze.**

Per quanto riguarda le 4 ipoteche presenti nella Relazione Notarile di Parte Procedente, limitatamente a quanto di propria competenza, il sottoscritto conclude che:

- **iscrizione del 15/04/2003** - Registro Particolare 3556 Registro Generale 16796 - Pubblico ufficiale: notaio Piglione rep. 38796 del 28/03/2003: ipoteca gravante su n° 2 unità negoziali che devono essere considerate estranee al procedimento;
- **iscrizione del 01/08/2008** - Registro Particolare 7244 Registro Generale 33604 - Pubblico ufficiale: notaio Poli Cappelli rep. 13303/7871 del 24/07/2008: ipoteca gravante su n° 2 unità negoziali (Sub. 5 e Sub.7) che possono essere ricondotto al procedimento;



- **iscrizione del 02/09/2020** - Registro Particolare 4683 Registro Generale 28913 - Pubblico ufficiale: notaio Valente rep. 95332/35825 del 26/08/2020: ipoteca gravante su n° 2 unità negoziali (Sub. 15 e Sub.13) che possono essere ricondotto al procedimento;
- **iscrizione del 29/09/2020** - Registro Particolare 5052 Registro Generale 31400 - Pubblico ufficiale: Tribunale di Torino rep. 3689 del 05/09/2020: ipoteca gravante su n° 5 unità negoziali (Sub. 13 e **Sub.14**, Sub.15, **Sub 16 e terreno Fg. 1453 part. 81**). In questo caso l'ipoteca insiste su unità negoziali che non rientrano nel presente procedimento (in grassetto).

Prima di procedere alla cancellazione totale per le 2 ipoteche gravanti sugli immobili riconducibili al procedimento e alla cancellazione parziale della ipoteca gravante anche su immobili estranei al procedimento (Sub.14, Sub 16 e terreno Fg. 1453 part. 81), pur senza sostituirsi ad un parere più autorevole di un esperto in materia, il sottoscritto ritiene che occorra procedere ad un aggiornamento delle ipoteche mediante annotazione in modo da riconciliare i nuovi subalterni derivanti dal frazionamento con quelli indicati nelle iscrizioni ipotecarie.



Avendo così estinto il mandato ricevuto, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per ogni ulteriore incombenza.

Con ossequio.

Torino, 09 dicembre 2023

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*  
ing. Massimo FERRERO



Allegati:

*Allegato 1. Visure storiche utilizzate in sede di stesura dell'elaborato peritale*

*Allegato 2. planimetrie*

