

# TRIBUNALE DI TORINO

Sezione Seconda Civile

G.I. Dott.ssa Anna CASTELLINO

Vertenza n. **13891/2023 R.G.**

Promossa da: **AAA**

con gli avv.ti Anna PEGORETTI e Maria RIBALDONE,

- attrice -

contro

**BBB**, - *convenuto, debitore esecutato* –

**CCC**, - *convenuta* –

con l'avv. Edoardo BINELLO,

e contro

**DDD**

con l'avv. Massimo RE e l'avv. Claudia RE,

**EEE**,

**FFF**,

con l'avv. Rossella LAVIOLA,

- *creditori intervenuti* –

---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

---



## INDICE

1) Mandato	pag. 3
2) Risultanze processuali	pag. 5
3) Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 7
4) Trattazione del mandato	pag. 8
<b>Quesito 4.1) Identificazione degli immobili</b>	
Dati catastali – Coerenze	pag. 9
<b>Quesito 4.2) Titolarità - Primo atto tra vivi anteriore il</b>	
Ventennio - Generalità dei comproprietari	pag. 10
<b>Quesito 4.3) Descrizione degli immobili</b>	pag. 12
<b>Quesito 4.4) Stato di occupazione degli immobili</b>	pag. 15
<b>Quesito 4.5) Formalità di pregiudizio – Vincoli ed oneri</b>	pag. 16
<b>Quesito 4.6) Regolamento di Condominio - Vincoli di destinazione</b>	pag. 19
<b>Quesito 4.7) Valutazione degli immobili</b>	pag. 20
<b>Quesito 4.8) Regolarità edilizia-urbanistica e catastale</b>	pag. 23
<b>Quesito 4.9) Certificazione Energetica</b>	pag. 24
<b>Quesito 4.10) Applicabilità dell’art. 1 commi 376, 377 e 378 della</b>	
Legge 178/2020	pag. 24
<b>Quesito 4.11) Giudizio sulla divisibilità degli immobili</b>	
Piano di vendita – Progetto di divisione	pag. 25
5) Osservazioni delle parti alla CTU.	pag. 31



## **1) Mandato.**

Con ordinanza 8 marzo 2024 l'Ill.mo Sig. G.I. Dott.ssa Anna CASTELLINO procedeva alla 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 Giudice disponeva che *“il CTU. presti giuramento mediante deposito telematico entro il 25.03.2024”*.

In data 11 marzo 2024 lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento in forma telematica, vedendosi assegnato il quesito di cui all'ordinanza dell'8 marzo 2024, del seguente letterale tenore:

*“Il CTU, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti, con espressa autorizzazione a richiedere ai pubblici uffici informazioni e documentazione*

*1) descriva l'immobile o gli immobili per cui è causa, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini;*

*2) accerti la titolarità dell'immobile o degli immobili risalendo al primo titolo di acquisto anteriore al ventennio, indicando le generalità complete e il codice fiscale degli attuali comproprietari;*

*3) descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato jpeg;*

*4) accerti lo stato di possesso dei beni; qualora l'immobile risulti occupato da terzi, provveda ad acquisire copia del contratto di locazione o di affitto direttamente dal conduttore e, ove ciò non sia possibile, provveda a verificare l'esistenza di eventuali contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate, con espressa autorizzazione ad*



*acquisire copia del contratto;*

*5) indichi tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo;*

*6) dica se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili;*

*7) determini il valore attuale di mercato dell'immobile o degli immobili;*

*8) accerti se le costruzioni in oggetto presentino irregolarità edilizie e, in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando il costo complessivo della relativa sanatoria; accerti altresì se la situazione dell'immobile come rappresentata in catasto corrisponda a quella reale;*

*9) verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE;*

*10) dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri (a titolo esemplificativo ma non esaustivo eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.) operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto;*

*11) accerti se il bene sia comodamente divisibile o meno e:*

*a) in caso di esito positivo di tale accertamento, predisponga il progetto di divisione con la formazione di lotti di valore il più possibile corrispondente a quello delle singole quote e determini gli eventuali conguagli in denaro;*

*b) in caso di esito negativo, predisponga invece il piano di vendita e. predisponga le*



*volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili;*

*12) qualora il CTU. non riesca ad accedere all'immobile comunichi agli occupanti a mezzo raccomandata A/R alla residenza anagrafica la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti col ctu nel caso di indisponibilità per la data indicata, e con l'avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile il ctu ne darà notizia al G.I., il quale potrà provvedere ad autorizzarlo all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica”.*

Le parti non nominavano Consulenti tecnici di parte.

\* \* \*

## **2) Risultanze processuali.**

Per meglio inquadrare nel contesto della controversia il quesito tecnico e la relazione di risposta, si riportano le conclusioni formulate dalla parte attrice nella domanda di divisione.

Con “memoria integrativa al fine della divisione” in data 12 luglio 2023, la AAA esponeva di essere creditrice nei confronti del Sig. BBB della somma di € 17.056,62 in forza di atto di pignoramento notificato il 27 ottobre 2022 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 20 gennaio 2023 ai n.i gen. 52344 part. 39345, avente per oggetto la quota di comproprietà indivisa di 1/2 spettante al debitore sull'appartamento in Torino al primo piano dello stabile di Corso Turati n. 19 bis e censito al Catasto Fabbricati al foglio 1349 particella 229 sub. 26, del quale è comproprietaria la Sig.ra CCC.

Il Giudice dell'Esecuzione nella procedura R.G.E. 801/2022, non ritenendo opportuna la vendita della quota indivisa in capo al debitore, ordinava procedersi alla divisione dell'immobile pignorato, fissando l'istruzione della causa avanti la Dott.ssa Anna CASTELLINO.



La creditrice AAA, in ottemperanza della suddetta ordinanza, provvedeva a notificare la domanda di divisione chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

*“Voglia il Tribunale Ill.mo di Torino, ogni contraria istanza, domanda ed eccezione respinta, previo accertamento della divisibilità del bene di cui in premessa,*

*- disporre lo scioglimento della comunione immobiliare esistente tra i signori BBB e CCC , in relazione all'immobile sito in Torino Corso Filippo Turati n. 19 bis (piano I-SI), ordinando:*

*a. nel caso di comoda divisibilità dell'immobile:*

*la divisione dello stesso, con attribuzione al sig. BBB di un bene in piena proprietà corrispondente alla quota (1/2) di pertinenza del medesimo sull'intero immobile, affinché tale bene possa essere assegnato o venduto nella procedura espropriativa immobiliare pendente avanti Codesto Ill.mo Tribunale e recante il n. di R.G.E. 801/2022.*

*b. nel caso in cui l'immobile risultasse non comodamente divisibile:*

*1. l'assegnazione dell'immobile stesso a quello dei comproprietari che ne facesse richiesta, con liquidazione in denaro da parte dello stesso della quota di pertinenza dell'altro comproprietario mediante il pagamento del corrispondente valore determinato dal C.T.U., affinché il bene attribuito al sig. BBB (in natura o in denaro) possa essere attribuito o assegnato o venduto nella detta procedura esecutiva.*

*2. la vendita all'asta dell'intero immobile qualora nessuno dei comproprietari chiedesse l'assegnazione dell'immobile stesso, con ripartizione del ricavato tra i comproprietari secondo le rispettive quote immobiliari, di modo che la somma attribuita al sig. BBB possa essere distribuita nell'ambito del procedimento esecutivo.”*



\* \* \*

### **3) Svolgimento delle operazioni peritali.**

All'udienza di conferimento dell'incarico lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **28 marzo 2024 alle ore 15,00** nel proprio studio in Collegno (TO), Via Almese n. 25.

Nell'occasione nessuno compariva avanti lo scrivente.

In conformità al mandato Giudiziale, lo scrivente effettuava per proprio conto i dovuti accertamenti presso i Pubblici Uffici ed in particolare:

- l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino (TO), per la visura delle pratiche edilizie inerenti il complesso immobiliare di Corso Turati n. 19 bis;
- l'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, per l'acquisizione delle planimetrie e visure relative ai cespiti immobiliari in oggetto;
- l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, per la visura delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili e per la ricostruzione dei passaggi di proprietà intervenuti nel ventennio;
- lo studio del notaio Roberto MARTINO di Torino, per l'acquisizione di copia del titolo di proprietà originario dei condividenti.

Previo accordo per le vie brevi, dopo innumerevoli rinvii in data 25 giugno 2024 alle ore 14,30 lo scrivente accedeva all'appartamento oggetto di divisione, ubicato al primo piano dello stabile condominiale in Torino (TO) Corso Turati n. 19 bis.

Nell'occasione, presente la comproprietaria Sig.ra CCC , si procedeva all'ispezione dell'unità abitativa occupata dalla stessa condividente e suoi famigliari conviventi.

Venivano quindi effettuati i rilievi dei singoli ambienti e le necessarie



riprese fotografiche.

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

\* \* \*

#### **4) Trattazione del mandato.**

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

##### **Quesito 4.1) Identificazione degli immobili**

Dati catastali – Coerenze pag. 9

##### **Quesito 4.2) Titolarità - Primo atto tra vivi anteriore il**

Ventennio - Generalità dei comproprietari pag. 10

**Quesito 4.3) Descrizione degli immobili** pag. 12

**Quesito 4.4) Stato di occupazione degli immobili** pag. 15

**Quesito 4.5) Formalità di pregiudizio – Vincoli ed oneri** pag. 16

**Quesito 4.6) Regolamento di Condominio - Vincoli di destinazione** pag. 19

**Quesito 4.7) Valutazione degli immobili** pag. 20

**Quesito 4.8) Regolarità edilizia-urbanistica e catastale** pag. 23

**Quesito 4.9) Certificazione Energetica** pag. 24

##### **Quesito 4.10) Applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della**

Legge 178/2020 pag. 24

##### **Quesito 4.11) Giudizio sulla divisibilità degli immobili**

Piano di vendita – Progetto di divisione pag. 25

\* \*

#### **Quesito 4.1)**



## Identificazione degli immobili – Coerenze - Dati catastali – .

### Composizione e coerenze.

I beni oggetto della presente procedura sono costituiti dal cespite immobiliare in comunione tra i Sigg. BBB e CCC , costituito da un appartamento di civile abitazione di compendio del complesso edilizio ubicato in Comune di Torino (TO) e composto da due corpi di fabbrica contraddistinti nella toponomastica comunale rispettivamente con i civici 19 bis e 25 int. 7 del Corso Filippo Turati. In particolare, nel corpo di fabbrica fronteggiante Corso Turati al civico n. 19 bis (Lotto A del Complesso), l'alloggio si trova al primo piano (2° fuori terra) e risulta composto di doppio accesso dal vano scala, ingresso, disimpegni, soggiorno-living con angolo cottura, tre camere, cucina, lavanderia e tripli servizi, con tre balconi e pertinenziale cantina al piano interrato.

Il corpo di fabbrica Lotto A del complesso immobiliare, la cui localizzazione appare evidenziata nella cartina toponomastica che si allega quale **doc. 1**, sorge su area di terreno distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 229 del fg. 1349 (vedasi estratto **doc. 2**).

L'**unità abitativa** al piano primo (2° fuori terra), contraddistinta con il n. **3** nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio depositato negli atti del notaio Remo MORONE con verbale in data 19 novembre 1970 e registrato a Torino il 21 novembre 1970 al n. 34362, risulta posto alle indicative coerenze di: Corso Filippo Turati, Via Vespucci, cortile condominiale, vano scala, vano corsa ascensori e altra unità del piano distinta con il n. 4.

Il **locale cantina** al piano interrato, formato dall'accorpamento delle due cantine contigue distinte con i n.i 2 e 3 nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile, risulta posto alle indicative coerenze di:



cantina n. 4, corridoio, cantina n. 5 e vano tecnico.

La conformazione planimetrica dell'alloggio e della pertinenziale cantina appare raffigurata nelle tavole che si allegano quali:

-**Tavola 1**, l'alloggio al piano primo (2° fuori terra);

-**Tavola 2**, il locale cantina nell'interrato.

#### **Dati catastali.**

Il cespite immobiliari oggetto della comunione risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Torino come segue:

#### **Intestazione:**

**CCC** nata a Torino (TO) il 19/12/1975, proprietà ½ in regime di separazione dei beni;

**BBB** nato a Torino (TO) il 28/02/1975, proprietà ½ in regime di separazione dei beni.

#### **Dati censuari:**

**foglio 1349 particella 229 subalterno 26**, Corso Filippo Turati n. 19 bis interno 7, piano primo e interrato, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 8, superficie catastale mq. 173 (escluse aree scoperte mq. 169) e Rendita catastale Euro 2.231,09.

La visura storica e la planimetria del Catasto Fabbricati relative all'unità immobiliare in oggetto si allegano rispettivamente quali **doc. 4** e **doc. 5**.

\* \*

### **Quesito 4.2)**

#### **Titolarità - Primo atto tra vivi anteriore al ventennio -**

#### **Generalità dei comproprietari.**

#### **Titolarità – Cronistoria del ventennio.**

L'abitazione con relative pertinenze in Torino (TO), Corso Filippo



Turati n. 19 bis, è pervenuta ai Sigg.ri **BBB** nato a Torino (TO) il 28 febbraio 1975 e **CCC** nata a Torino (TO) il 19 dicembre 1975, per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni tra coniugi, dal Sig. GGG nato a Genova (GE) il 1° gennaio 1942, in forza di **atto di compravendita** rogito notaio Roberto MARTINO in data 29 novembre 2016 repertorio n. 33251/21417, registrato all'Ufficio Entrate di Torino 1 al n. 24630 in data 7 dicembre 2016 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 7 dicembre 2016 ai n.i gen. 47151 part. 33294. L'atto, acquisito in copia dallo scrivente presso lo studio del notaio MARTINO, viene allegato quale *doc. 3*.

Il dante causa dei condividenti Sig. GGG aveva a sua volta acquistato l'immobile dalla società costruttrice "HHH & C. S.a.s." con sede in Torino, in forza di **atto di compravendita** rogito notaio Giorgio PEROTTI in data 23 giugno 1971 repertorio n. 46772, registrato a Torino al n. 23220 in data 10 luglio 1971,

#### **Generalità e quote dei comproprietari.**

Le esatte generalità degli attuali comproprietari dell'immobile in oggetto, con le rispettive quote derivanti dai titoli di provenienza sopra elencati, risultano le seguenti:

- **BBB** nato a Torino (TO) il 28/02/1975, codice fiscale ,  
**proprietà per 1/2**
- **CCC** nata a Torino (TO) il 19/12/1975, codice fiscale ,  
**proprietà per 1/2**

\* \* \*

#### **Quesito 4.3)**

#### **Descrizione degli immobili.**

L'abitazione in oggetto con le relative pertinenze ed accessori, così



come identificata al precedente paragrafo 4.1), ha accesso dalla scala civico n. 19 bis del complesso immobiliare in Torino (TO), Corso Turati angolo Via Vespucci.

Le fotografie n.i da 1 a 4 riprendono da differenti angolazioni la palazzina a dieci piani fuori terra ove si trova l'immobile oggetto di divisione, in particolare nei prospetti la Corso Turati, Via Vespucci e cortile interno.

Il portone pedonale a due battenti in alluminio e vetri ripreso sullo sfondo della fotografia n. 6, dà accesso all'androne condominiale dal quale si diparte la rampa di scala visibile nella fotografia n. 7 che conduce al pianerottolo del piano rialzato, sul quale si affaccia la porta vetrata del locale portineria. L'androne dispone di pavimento in lastre di marmo e pareti rivestite con pannelli di legno.

La foto 28 riprende il pianerottolo del primo piano ove, sulla destra, si trovano i due portoncini con serramento "corazzato" a servizio dell'appartamento oggetto di stima, nonché le porte dei due vani corsa ascensori. Anche le pareti dei pianerottoli dei singoli piani sono rivestite con boiserie di legno.

Il portoncino ripreso sullo sfondo della foto 8 costituisce l'accesso "principale" all'alloggio in esame, attraverso il quale si accede al soggiorno-living ripreso nelle foto 9-10-11-12. Il vano pavimentato in palchetto di legno a listoni posati "a correre", è dotato di due ampie vetrate su Corso Turati, sul quale si affaccia mediante il balcone ripreso nella foto 27.

La parete del soggiorno confinante con il disimpegno è attrezzata per la cucina, con tutti gli attacchi necessari.

Dal soggiorno si diparte il corridoio di disimpegno della zona "padronale", avente conformazione a "L" e ripreso nella foto 16, dal quale si accede: -alla camera matrimoniale ripresa nelle foto 13 e 19, pavimentata in palchetto di legno a listoni posati "a correre", affrontata con ampia vetrata su Corso Turati; il vano è



direttamente collegato al bagno ripreso nelle foto 14 e 15, pavimentato in resina (che riveste le pareti sino a 1,50 mt. circa) ed accessoriato di piatto doccia, vaso e bidet “filo muro” e lavabo doppio su mobile di arredo;

-al secondo bagno, ripreso nelle foto 20 e 21, pavimentato in resina (che riveste le pareti sino a 1,50 mt. circa) ed accessoriato di piatto doccia, vaso e bidet “filo muro” e lavabo su mobile di arredo;

-alla camera da letto ripresa nella foto 12, prospettante con porte-vetrate sul cortile interno e sulla via Vespucci, pavimentata in palchetto di legno a listoni posati “a correre”.

-al disimpegno della zona di servizio, ripreso nella foto 24 e collegato alle scale condominiali dal portoncino corazzato ripreso sulla destra della foto 28, dal quale a sua volta si accede:

-al locale lavanderia ripreso nella foto 22;

-alla cucina ripresa nella foto 25, pavimentata in palchetto di legno a listoni posati “a correre”, affrontata sul cortile condominiale mediante la vetrata visibile sullo sfondo della fotografia ed il balconcino di servizio;

-al terzo bagno ripreso nella foto 26, pavimentato in palchetto di legno a listoni posati “a correre” ed accessoriato di piatto doccia, vaso e bidet e lavabo su mobile di arredo.

I serramenti esterni sono in legno/alluminio (di colore bianco verso l'interno), muniti di vetri camera e protetti da avvolgibili con comando motorizzato.

Le porte interne, di pregevole fattura, sono a tutta altezza “raso muro”, a battente cieco in legno.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è presente impianto citofonico.



L'acqua calda sanitaria è centralizzata, così come il riscaldamento/raffrescamento con serpentine sottopavimento risalenti all'epoca di costruzione dello stabile.

La cantina al piano interrato, ripresa nelle foto 17, deriva dall'accorpamento delle due originarie cantine così come individuate nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati (doc. 5). Il muro interno è stato demolito ma sono state mantenute le due porte di accesso dal corridoio condominiale (foto 30).

Le ulteriori caratteristiche costruttive dello stabile appaiono evidenziate da:

- struttura portante in cemento armato tradizionale, con orizzontamenti piani in laterocemento;
- murature di tamponamento e tramezzi interni in mattoni intonacati;
- facciate in mattonelle a vista (quella verso via Vespucci dispone di una struttura provvisoria in reti protettive tassellate);
- tetto piano di copertura, protetto da guaine bituminose, sul quale si trovano locali tecnici degli impianti;
- balconi con parapetti in metallo e vetro;
- normali allacciamenti idrici, elettrici e telefonici.

La superficie coperta commerciale dell'unità abitativa in esame con i relativi accessori, misurata al lordo dei muri perimetrali secondo i criteri espressi dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, tiene conto:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm. e dei muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. (la superficie dei locali principali



- e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m., non entra nel computo della superficie);
- della superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, da computare in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati;
  - della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
  - della superficie dei balconi, terrazze e simili, computata nella misura del 30% fino a 25 metri quadrati e del 10 per cento per la quota eccedente.

E quindi:

- appartamento al primo piano (2° f.t.),	mq.	167,00 +
- balconi, mq. 14,00 x coeff. di riduzione 0,30 =	mq.	4,20 +
- locale cantina al piano interrato,		
mq. 7,00 x coefficiente di riduzione 0,25 =	<u>mq.</u>	<u>1,75 =</u>
<b>superficie convenzionale totale</b>	mq.	172,95
arrotondabile a	<b>mq.</b>	<b>173,00</b>

\* \*

#### **Quesito 4.4)**

##### **Stato di possesso degli immobili.**

Come riscontrato nel sopralluogo effettuato il 25 giugno 2024, l'abitazione con relative pertinenze oggetto di divisione, risulta direttamente utilizzata dalla convivente Sig.ra CCC e suoi famigliari al momento conviventi.

L'immobile viene pertanto ritenuto libero da contratti di locazione.



\* \*

**Quesito 4.5)****Formalità di pregiudizio – Vincoli e oneri.****Formalità di pregiudizio.**

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in capo agli attuali comproprietari (*doc. 6*), il cespite immobiliare in esame è risultato gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**-n.i gen. 47152 part. 7616 in data 7 dicembre 2016**, iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo della durata di 25 anni, in forza di atto rogito notaio Roberto MARTINO del 29 novembre 2016 repertorio n. 33252/21418, a favore di III, codice fiscale , contro i Sigg.ri BBB nato a Torino (TO) il 28 febbraio 1975 codice fiscale e CCC nata a Torino (TO) il 19 dicembre 1975, codice fiscale ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 400.000,00 di cui per capitale €. 200.000,00 da restituire in 300 rate mensili, colpisce unicamente l'abitazione con pertinenze, censita al fg. 1349 particella 229 sub. 26 di Torino;

**-n.i gen. 15191 part. 2301 in data 10 aprile 2019**, iscrizione di ipoteca legale derivante da cartella esattoriale dell'EEE dell'8 aprile 2019 repertorio n. 7315/11019, a favore di EEE Riscossione con sede in Roma, codice fiscale, contro CCC nata a Torino (TO) il 19 dicembre 1975 codice fiscale ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 400.567,26 di cui per capitale €. 200.283,63, colpisce la quota di comproprietà di ½ dell'abitazione con pertinenze, censita al fg. 1349 particella 229 sub. 26 di Torino;

**-n.i gen. 24943 part. 4415 in data 8 giugno 2022**, iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale Ordinario di Torino il 30 maggio 2022 rep. 9137/2022, a favore di DDD con sede in Torino (TO) codice fiscale , contro



BBB nato a Torino (TO) il 28 febbraio 1975 codice fiscale ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 10.000,00 di cui per capitale €. 6.723,26, colpisce la quota di comproprietà di ½ dell'abitazione con pertinenze, censita al fg. 1349 particella 229 sub. 26 di Torino;

**-n.i gen. 25271 part. 4468 in data 9 giugno 2022**, iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Torino il 12 luglio 2018 rep. 7815/2018, a favore di AAA di XXX con sede in Torino (TO) codice fiscale , contro BBB nato a Torino (TO) il 28 febbraio 1975 codice fiscale ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 7.000,00 di cui per capitale €. 3.600,00 oltre interessi e spese, colpisce la quota di comproprietà di ½ dell'abitazione con pertinenze, censita al fg. 1349 particella 229 sub. 26 di Torino;

**-n.i gen. 25271 part. 4469 in data 9 giugno 2022**, iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale Ordinario di Torino in data 10 maggio 2022 rep. 2005/2022, a favore di AAA di XXX con sede in Torino (TO) codice fiscale , contro BBB nato a Torino (TO) il 28 febbraio 1975 codice fiscale ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 15.000,00 di cui per capitale €. 8.433,11 oltre interessi e spese, colpisce la quota di comproprietà di ½ dell'abitazione con pertinenze, censita al fg. 1349 particella 229 sub. 26 di Torino;

**-n.i gen. 52344 part. 39345 in data 6 dicembre 2022**, trascrizione di atto di pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale Ordinario di Torino il 16 novembre 2022 rep. 26283/2022, a favore di AAA di XXX con sede in Torino (TO) codice fiscale , contro BBB nato a Torino (TO) il 28 febbraio 1975 codice fiscale ; il pignoramento colpisce la quota di comproprietà di ½ dell'abitazione con pertinenze, censita al fg. 1349 particella 229 sub. 26 di Torino;

**-n.i gen. 36210 part. 28267 in data 8 agosto 2023**, trascrizione domanda di divisione



giudiziale del 7 agosto 2023 rep. 9459/2023, a favore di AAA di XXX con sede in Torino (TO) codice fiscale , contro BBB nato a Torino (TO) il 28 febbraio 1975 codice fiscale e CCC nata a Torino (TO) il 19 dicembre 1975, codice fiscale ; la domanda di divisione giudiziale attiene l'abitazione con pertinenze, censita al fg. 1349 particella 229 sub. 26 di Torino;

**Le formalità sopra elencate non colpiscono altri beni se non quelli oggetto della presente procedura.**

#### **Vincoli ed oneri.**

Non risultano presenti vincoli di carattere storico o ambientale che colpiscono i beni immobili oggetto della presente procedura divisionale.

#### **Diritti reali a favore di terzi.**

Per quanto è stato possibile accertare, i cespiti immobiliari in oggetto non risultano gravati da diritti reali a favore di terzi.

\* \*

#### **Quesito 4.6)**

#### **Regolamento di Condominio – Vincoli di destinazione.**

Il regolamento di Condominio del complesso immobiliare di Corso Turati 19 bis angolo Via Vespucci di Torino è stato depositato negli atti del notaio Remo MORONE con verbale in data 19 novembre 1970 e registrato a Torino il 21 novembre 1970 al n. 34362.

La copia del Regolamento è stata acquisita dallo scrivente presso lo studio dell'Amministratore dello stabile e si allega quale *doc. 7*.

Per quanto attiene la destinazione dell'immobile, l'art. 2 del Regolamento recita:

*“Le case sono destinate a civile abitazione, uffici, studi professionali, negozi,*



*ristorante. I locali a piano rialzato, piano terra e quelli al di sotto del piano stradale, ove non destinati a cantine, possono essere adibiti ad uffici, negozi, magazzini depositi, laboratori e altri usi analoghi, purché non molesti agli abitanti dell'immobile e purché consentiti dai Regolamenti Municipali.”*

L'art. 34 del Regolamento elenca invece le “Limitazioni” e divieti”, che sono quelli classici degli stabili in condominio per normare la civile convivenza.

Si allega altresì la “Situazione versamenti” fornita dall'Amministratore (**doc. 8**), dalla quale emergono:

-per l'esercizio “riscaldamento” del Supercondominio Corso Turati 19bis e

25 int. 7, periodo 01/07/2023 – 30/06/2024,

rate scadute per

**€. 10.288,43**

-per l'esercizio “ordinario” del Supercondominio Corso Turati 19bis e

25 int. 7, periodo 01/07/2023 – 30/06/2024,

rate scadute per

**€. 5.176,73**

-per l'esercizio “ordinario” del Condominio Corso Turati 19bis,

periodo 01/07/2023 – 30/06/2024,

rate versate in eccedenza per

**€. 1.359,09**

\* \*

#### **Quesito 4.7)**

#### **Valutazione degli immobili.**

Ai fini valutativi, per giungere alla individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile 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, tenuto conto che:



- lo stabile condominiale di Corso Turati n. 19 bis è ubicato in zona semicentrale della Città di Torino, a poche centinaia di metri dalla Stazione ferroviaria di Porta Nuova, ben dotata di servizi pubblici e commerciali;
- la zona è completamente urbanizzata con destinazione mista terziaria e residenziale, dotata di tutte le utenze e degli allacciamenti necessari, ben collegata alle arterie di traffico urbano;
- lo stabile, edificato alla fine degli anni sessanta, risultava all'epoca della realizzazione di tipologia signorile, sia per le sue caratteristiche costruttive che per le dotazioni (portineria, doppio ascensore, alloggi con doppi ingressi per le zona padronale e quella di servizio, impianti centralizzati di riscaldamento con serpentine sottopavimento e di raffrescamento, boiserie in legno nei pianerottoli scale e androne al piano terreno, etc.);
- allo stato attuale il Condominio, seppur datato, si trova in normale stato di conservazione nelle parti interne, mentre le facciate necessitano di interventi manutentivi importanti, in particolare verso la Via Vespucci ove la facciata è provvisoriamente protetta con reti tassellate;
- l'appartamento oggetto di divisione, di ampia metratura e conformazione "signorile", dotato di tripli servizi, è stato ristrutturato internamente con l'impiego di materiali di buona qualità con il rifacimento integrale dei pavimenti, serramenti interni ed esterni, controsoffitti, bagni e cucina;
- l'unità abitativa allo stato attuale risulta libera da contratti di locazione, abitata dalla convivente Sig.ra CCC e suoi famigliari.

Sulla scorta pertanto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dianzi descritte, appare equo e congruo adottare la seguente valutazione avvalendosi sulle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato



Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate) con cadenza semestrale, che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie ubicate nella medesima zona omogenea.

I valori pubblicati dall’OMI per abitazioni di tipo civile in condizioni normali ubicate in zona semicentrale della Città di Torino, in particolare nella microzona “De Gasperi”, oscillano da un minimo €/mq. 1.950,00 ad un massimo di €/mq. 2.900,00. Applicando i dovuti coefficienti di adeguamento riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’unità abitativa in esame, si ottiene quello definibile “il più probabile valore di mercato”, ed in particolare:

- Valore <u>medio</u> pubblicato dall’O.M.I. per abitazioni di tipo civile in condizioni normali, microzona “De Gasperi” di Torino	€/mq. 2.400,00 x
- Coefficiente di tipologia (civile)	1,00 x
- Coefficiente finiture (civili)	1,00 x
- Coefficiente ascensore (1° piano)	1,00 x
- Coefficiente riscaldamento (centralizzato)	1,00 x
- Coefficiente servizi pubblici (con servizi pubblici)	1,05 x
- Coefficiente traffico (intenso)	0,85 x
- Coefficiente posizione (semicentrale)	1,05 x
- Coefficiente di vetustà (ristrutturato da meno di 10 anni)	1,05 x
- Coefficiente stato di conservazione (facciata in stato di degrado)	0,90 x
- Coefficiente esposizione (triplo affaccio)	1,00 x
- Coefficiente stato di possesso (libero)	1,00 x
- Coefficiente portineria (presente)	1,03 x
- Coefficiente pertinenze esterne (più balconi)	<u>1,02 =</u>



Coefficiente globale	<u>0,93 =</u>
Valore unitario, in cifra tonda	€/mq. 2.200,00 x
superficie convenzionale	<u>mq. 173,00 =</u>
Valore appartamento con accessori	€. 380.600,00 –
-a dedurre il costo delle opere per ricostruire il tramezzo di separazione delle due cantine (compresa IVA) – Paragrafo 4.8	€. <u>1.500,00 =</u>
<b>Valore complessivo dell’immobile, in cifra tonda</b>	€. 379.100,00
Arrotondabile a	€. <b>379.000,00</b>

*Diconsi Euro trecentosettantanovemila/00.*

\* \*

#### QUOTE DI DIRITTO SPETTANTI AI CONDIVIDENTI.

Il valore delle quote di diritto spettanti ai dividendi risulta:

- **BBB** nato a Torino (TO) il 28/02/1975,  
€. 379.000,00 x quota di 1/2 = **€. 189.500,00**
- **CCC** nata a Torino (TO) il 19/12/1975,  
€. 379.000,00 x quota di 1/2 = **€. 189.500,00**

\* \*

#### **Quesito 4.8)**

##### Regolarità edilizia-urbanistica - catastale.

I titoli edilizi rilasciati per l’edificazione del complesso immobiliare ove si trova il cespite immobiliare oggetto di divisione risultano:

**-Licenza Edilizia n. 99 rilasciata il 4 luglio 1968** alla A.C.T. Alleanza Cooperativa Torinese, per l’edificazione di un fabbricato a cinque piani fuori terra + 1 piano arretrato ed uno a dieci piani fuori terra in Torino, Corso Turati angolo Via Vespucci; l’estratto del disegno di progetto raffigurante la pianta del “piano Tipo” dello stabile



viene allegata quale *doc. 11*;

**-Licenza di abitabilità od occupazione n. 190 rilasciata il 28 maggio 1974** alla Società Candido LAVAGNA S.a.s. con sede in Torino (*doc. 10*), con la quale venne autorizzata l'abitabilità di "edificio a nove piani fuori terra più uno arretrato e l'occupazione di piano seminterrato ed interrato" in Torino Corso Turati n. 19 bis;

**-Denuncia di Inizio attività (D.I.A.) ai sensi dell'art. 6 D.P.R. n. 380/2001**, per opere interne all'appartamento oggetto della presente ubicato al primo piano (2° f.t.), presentata dal dante causa degli attuali condividenti Sig. GGG e **protocollata al n. 2016-20-13316 in data 12 luglio 2016** (l'elaborato grafico parte integrante della D.I.A. si allega quale doc. 12).

Dal raffronto tra la conformazione reale dell'appartamento in oggetto e la situazione "licenziata" con i suddetti titoli edilizi, in particolare raffigurata nelle planimetrie allegate alla D.I.A. presentata il 12 luglio 2016, non sono emerse irregolarità edilizie tali da dover essere sanate.

Si è rilevata unicamente la mancanza del tramezzo di separazione delle due originarie cantine contigue al piano interrato, attualmente formanti unico locale con due porte di accesso dal corridoio comune (vedasi planimetria che si allega quale **Tavola 2**). Detta "irregolarità", posta in essere verosimilmente dai condividenti dopo l'acquisto dell'immobile effettuato con il rogito notaio MARTINO del 29 novembre 2016 (doc. 3), nel quale vengono indicati "due locali contigui ad uso cantina", potrà essere eliminata con la costruzione del tramezzo rimosso, con un costo preventivabile in €. 1.500,00 IVA. compresa.

La planimetria depositata al Catasto Fabbricati relativa all'abitazione in esame (*doc. 5*) coincide con la reale consistenza dei locali ed ivi sono raffigurati i due locali cantina contigui.



\* \*

#### **Quesito 4.9)**

##### **Certificazione Energetica.**

Dalle ricerche effettuate **non risulta l'esistenza di valido Attestato di Prestazione Energetica (APE)** obbligatorio per legge per gli atti di trasferimento immobiliare e per i contratti di locazione. Il certificato A.P.E. allegato al titolo di acquisto dei condidenti (*doc. 3*), scaduto il 5 marzo 2023, classificava l'immobile in classe C, con indice di prestazione energetica di 122,49 Kwh/m2.

\* \*

#### **Quesito 4.10)**

##### **Applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.**

La legge di Bilancio 2021 all'art. 1 commi da 376 a 378 è intervenuta in tema di espropriazione immobiliare, configurando la sanzione della nullità e improcedibilità e la loro sospensione, allorquando dette procedure esecutive, abbiano ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (anche edilizia residenziale sociale), finanziati, in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Nel caso di specie, l'immobile oggetto di divisione è stato realizzato in "edilizia libera", senza alcun finanziamento con risorse pubbliche e pertanto **non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.**

\* \*

#### **Quesito 4.11)**

##### **Giudizio sulla divisibilità degli immobili.**

##### **Progetto di divisione – Piano di vendita.**



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 condividenti, sia sotto il profilo della quantità che della qualità.

Nel caso di specie la massa divisionale è costituita da unità abitativa disposta su unico piano, dotata di doppio accesso dal vano scala, uno per la zona padronale e l'altro per quella di servizio.

Le due "zone" dell'alloggio, padronale e di servizio, unite dall'interno, dispongono di caratteristiche morfologiche e dimensionali differenti, in quanto:

- la "zona padronale", composta da salone doppio con angolo cottura, due camere e doppi servizi, dispone di ampia superficie e triplice affaccio su Corso Turati, Via Vespucci e sul cortile condominiale;
- la "zona di servizio", con unico affaccio sul cortile condominiale, è composta da una camera e cucina, con piccolo lavanderia e bagno.

L'appartamento dispone poi di impianti realizzati per un'unica unità abitativa, difficilmente sezionabili se non con invasive ed onerose opere edili/impiantistiche.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente ritiene che l'immobile in esame **NON sia comodamente divisibile secondo le rispettive quote dei condividenti**, in quanto da un eventuale frazionamento deriverebbe una



“svalutazione” economica delle unità derivate rispetto all’attuale valore complessivo del cespite nel suo intero.

Si procede pertanto alla formazione di un piano generale di vendita in unico lotto.

## PIANO DI VENDITA

### LOTTO UNICO.

#### In Comune di TORINO (TO):

nel complesso immobiliare contraddistinto nella toponomastica con il civico **n. 19 bis di Corso Filippo Turati** (Lotto A) elevato a nove piani fuori terra più uno arretrato, edificato su area di terreno distinta nella mappa del Catasto Terreni con la particella 229 del fg. 1349:

- **unità abitativa** al piano primo (2° fuori terra), contraddistinta con il n. **3** nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio depositato negli atti del notaio Remo MORONE con verbale in data 19 novembre 1970, composta di doppio ingresso dal vano scala, disimpegni, soggiorno-living con angolo cottura, tre camere, cucina, lavanderia e tripli servizi, con tre balconi e pertinenziale cantina al piano interrato; l'alloggio risulta posto alle indicative coerenze di: Corso Filippo Turati, Via Vespucci, cortile condominiale, vano scala, vano corsa ascensori e altra unità del piano distinta con il n. 4.

- **locale cantina** al piano interrato, formato dall'accorpamento delle due cantine contigue distinte con i n.i 2 e 3 nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio dello stabile, posto alle indicative coerenze di: cantina n. 4, corridoio, cantina n. 5 e vano tecnico.

#### Dati catastali.

Il cespite immobiliare in oggetto risulta censito al Catasto Fabbricati del



Comune censuario di Torino come segue:

Intestazione:

CCC nata a Torino (TO) il 19/12/1975, proprietà ½ in regime di separazione dei beni;  
**BBB** nato a Torino (TO) il 28/02/1975, proprietà ½ in regime di separazione dei beni.

Dati censuari:

**foglio 1349 particella 229 subalterno 26**, Corso Filippo Turati n. 19 bis interno 7, piano primo e interrato, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza vani 8, superficie catastale mq. 173 (escluse aree scoperte mq. 169) e Rendita catastale Euro 2.231,09.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, così come pervenire agli attuali condividenti per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni tra coniugi, con **atto di compravendita** rogito notaio Roberto MARTINO in data 29 novembre 2016 repertorio n. 33251/21417, registrato all'Ufficio Entrate di Torino 1 al n. 24630 in data 7 dicembre 2016 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 7 dicembre 2016 ai n.i gen. 47151 part. 33294, nonché sotto l'osservanza del regolamento di condominio del Complesso edilizio depositato negli atti del notaio Remo MORONE con verbale in data 19 novembre 1970.

Si dà atto che l'unità immobiliare con i relativi accessori risulta gravata dalle seguenti formalità di pregiudizio, di cui dovrà essere ordinata la cancellazione in occasione del trasferimento:

**ISCRIZIONI**

**-n.i gen. 47152 part. 7616 in data 7 dicembre 2016**, iscrizione di ipoteca volontaria



concessa a garanzia di mutuo della durata di 25 anni, in forza di atto rogito notaio Roberto MARTINO del 29 novembre 2016 repertorio n. 33252/21418, a favore di III codice fiscale , contro i Sigg.ri BBB nato a Torino (TO) il 28 febbraio 1975 codice fiscale e CCC nata a Torino (TO) il 19 dicembre 1975, codice fiscale ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 400.000,00 di cui per capitale €. 200.000,00 da restituire in 300 rate mensili, colpisce unicamente l'abitazione con pertinenze, censita al fg. 1349 particella 229 sub. 26 di Torino;

**-n.i gen. 15191 part. 2301 in data 10 aprile 2019**, iscrizione di ipoteca legale derivante da cartella esattoriale dell'Agenzia delle Entrate -Riscossione dell'8 aprile 2019 repertorio n. 7315/11019, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma, codice fiscale , contro CCC nata a Torino (TO) il 19 dicembre 1975 codice fiscale ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 400.567,26 di cui per capitale €. 200.283,63, colpisce la quota di comproprietà di ½ dell'abitazione con pertinenze, censita al fg. 1349 particella 229 sub. 26 di Torino;

**-n.i gen. 24943 part. 4415 in data 8 giugno 2022**, iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale Ordinario di Torino il 30 maggio 2022 rep. 9137/2022, a favore di DDD con sede in Torino (TO) codice fiscale , contro BBB nato a Torino (TO) il 28 febbraio 1975 codice fiscale ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 10.000,00 di cui per capitale €. 6.723,26, colpisce la quota di comproprietà di ½ dell'abitazione con pertinenze, censita al fg. 1349 particella 229 sub. 26 di Torino;

**-n.i gen. 25271 part. 4468 in data 9 giugno 2022**, iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Torino il 12 luglio 2018 rep. 7815/2018, a favore di AAA di XXX con sede in Torino (TO) codice fiscale , contro BBB nato a Torino (TO) il 28 febbraio 1975 codice fiscale ; l'ipoteca, iscritta



per un importo di €. 7.000,00 di cui per capitale €. 3.600,00 oltre interessi e spese, colpisce la quota di comproprietà di ½ dell'abitazione con pertinenze, censita al fg. 1349 particella 229 sub. 26 di Torino;

**-n.i gen. 25271 part. 4469 in data 9 giugno 2022**, iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale Ordinario di Torino in data 10 maggio 2022 rep. 2005/2022, a favore di AAA di XXX con sede in Torino (TO) codice fiscale , contro BBB nato a Torino (TO) il 28 febbraio 1975 codice fiscale ; l'ipoteca, iscritta per un importo di €. 15.000,00 di cui per capitale €. 8.433,11 oltre interessi e spese, colpisce la quota di comproprietà di ½ dell'abitazione con pertinenze, censita al fg. 1349 particella 229 sub. 26 di Torino;

#### TRASCRIZIONI

**-n.i gen. 52344 part. 39345 in data 6 dicembre 2022**, trascrizione di atto di pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale Ordinario di Torino il 16 novembre 2022 rep. 26283/2022, a favore di AAA di XXX con sede in Torino (TO) codice fiscale , contro BBB nato a Torino (TO) il 28 febbraio 1975 codice fiscale ; il pignoramento colpisce la quota di comproprietà di ½ dell'abitazione con pertinenze, censita al fg. 1349 particella 229 sub. 26 di Torino;

**-n.i gen. 36210 part. 28267 in data 8 agosto 2023**, trascrizione domanda di divisione giudiziale del 7 agosto 2023 rep. 9459/2023, a favore di AAA di XXX con sede in Torino (TO) codice fiscale , contro BBB nato a Torino (TO) il 28 febbraio 1975 codice fiscale e CCC nata a Torino (TO) il 19 dicembre 1975, codice fiscale ; la domanda di divisione giudiziale attiene l'abitazione con pertinenze, censita al fg. 1349 particella 229 sub. 26 di Torino;

Per quanto qui non è stato ulteriormente precisato e descritto, si fa riferimento alla perizia del geom. Gianluca PEROGLIO depositata il 18 settembre



2024.

Il prezzo di stima degli immobili viene determinato in complessivi **Euro 379.000,00** (*diconsi Euro trecentosettantanovemila/00*).

\* \*

\* \*

### **5) Osservazioni delle parti alla CTU.**

Conformemente al mandato giudiziale lo scrivente ha trasmesso alle parti costituite la “bozza” della presente relazione, al fine di acquisire le loro eventuali osservazioni.

Nel termine assegnato le parti non hanno presentato osservazioni scritte.

\* \* \*

## **CONCLUSIONI**

Conclusivamente riassumendo, nel corso della presente si è proceduto:

- 1) alla descrizione dell'immobile in comunione tra i dividendi Sigg.ri BBB e CCC , costituito da unità abitativa posta al primo piano (2° fuori terra) dello stabile di Corso Filippo Turati n. 19 bis in Torino (TO);
- 2) a ricostruire la cronistoria dei passaggi intervenuti nel ventennio nella proprietà dell'immobile oggetto di divisione;
- 3) ad indicare le formalità pregiudizievoli ed i vincoli gravanti sull'immobile;
- 4) ad accertare che l'abitazione con relative pertinenze risulta direttamente utilizzata dalla dividende Sig.ra CCC ;
- 5) ad accertare che l'immobile presenta una marginale irregolarità edilizia (mancanza del muro di separazione tra le due cantine attualmente accorpate in unico locale), regolarizzabile con una spesa che può valutarsi in complessivi **€ 1.500,00** IVA. compresa;



- 6) a determinare in €. **379.000,00** il valore complessivo della massa divisionale;
- 7) ad accertare che il bene in comunione tra le parti non risulta comodamente divisibile in relazione alle quote di diritto spettanti ai conviventi;
- 8) ad accertate che l'immobile non dispone di Attestato di Prestazione Energetica;

\* \*

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

Collegno, **18 settembre 2024**

**Il C.T.U.**

**(geom. Gianluca PEROGLIO)**

**Si allega:**

- verbale delle operazioni peritali;
- **Tavola 1**, pianta dell'alloggio al piano primo (2° fuori terra);
- **Tavola 2**, pianta della cantina al piano interrato;
- documentazione fotografica (n. **30** reperti):
- **doc. 1**: cartina toponomastica;
- **doc. 2**: estratto di mappa del Catasto Terreni;
- **doc. 3**: titolo di proprietà rogito notaio Roberto MARTINO del 29 novembre 2016 rep. 33251/21417;
- **doc. 4**: visura storica Catasto Fabbricati;
- **doc. 5**: planimetria Catasto Fabbricati;
- **doc. 6**: visure Ufficio Provinciale del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1;



- **doc. 7:** Regolamento di Condominio;
  - **doc. 8:** Situazione spese condominiali ordinarie e riscaldamento;
  - **doc. 9:** Elenco pratiche edilizie Città di Torino;
  - **doc. 10:** Licenza di abitabilità n. 190 rilasciata il 28 maggio 1974;
  - **doc. 11:** Elaborato progettuale (Piano Tipo) allegato alla L.E. 99 del 4 luglio 1968;
  - **doc. 12:** Elaborato grafico allegato alla D.I.A. prot. 2016-20-13316;
- specifica esposti ed onorari di CTU.



## INDICE

1) Mandato	pag. 3
2) Risultanze processuali	pag. 5
3) Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 7
4) Trattazione del mandato	pag. 8
<b>Quesito 4.1) Identificazione degli immobili</b>	
Dati catastali – Coerenze	pag. 9
<b>Quesito 4.2) Titolarità - Primo atto tra vivi anteriore il</b>	
Ventennio - Generalità dei comproprietari	pag. 10
<b>Quesito 4.3) Descrizione degli immobili</b>	pag. 12
<b>Quesito 4.4) Stato di occupazione degli immobili</b>	pag. 15
<b>Quesito 4.5) Formalità di pregiudizio – Vincoli ed oneri</b>	pag. 16
<b>Quesito 4.6) Regolamento di Condominio - Vincoli di destinazione</b>	pag. 19
<b>Quesito 4.7) Valutazione degli immobili</b>	pag. 20
<b>Quesito 4.8) Regolarità edilizia-urbanistica e catastale</b>	pag. 23
<b>Quesito 4.9) Certificazione Energetica</b>	pag. 24
<b>Quesito 4.10) Applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della</b>	
Legge 178/2020	pag. 24
<b>Quesito 4.11) Giudizio sulla divisibilità degli immobili</b>	
Piano di vendita – Progetto di divisione	pag. 25
5) Osservazioni delle parti alla CTU.	pag. 31

