

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
II SEZIONE CIVILE**

**Giudice Dr.ssa Marta BARSOTTI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
GIUDIZIO DI DIVISIONE**

**CAUSA CIVILE  
R.G. n. 24458/2019**

**Promossa da**

[REDACTED]

**Contro**

[REDACTED]

**Prossima udienza 13 dicembre 2022 ore 11,30**

## PREMESSA

La scrivente **geom. Patrizia ADDESA**, con studio in San Mauro T.se (TO) - Via Roma n. 1, iscritta all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7833 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino al n. 3261, nominato C.T.U. nel giudizio *de quo*, in risposta al quesito posto all'udienza del 10 dicembre 2022 dall'Ill.mo Signor Giudice, **Dr.ssa Marta BARSOTTI**, si onora di riferire quanto di seguito relazionato compatibilmente alle risultanze emerse dall'analisi della documentazione agli atti, dalle verifiche compiute in loco e presso i Pubblici Uffici.

La presente relazione è suddivisa, per una migliore comprensione, nei seguenti capitoli narrativi:

<b>Capitolo 1</b> – Oggetto dell'incarico peritale	pag. 03
<b>Capitolo 2</b> - Sintesi operazioni peritali	pag. 05
<b>Capitolo 3</b> - Trattazione quesito peritale	pag. 06
<b>Capitolo 4</b> - Inoltro alle Parti della bozza relazione peritale	pag. 30
<b>Capitolo 5</b> - Esame osservazioni delle Parti alla bozza CTU	pag. 30
<b>Capitolo 6</b> - Elenco allegati e conclusione relazione peritale	pag. 30

## CAPITOLO 1

### OGGETTO DELL'INCARICO PERITALE

La presente relazione viene redatta nell'ambito del **Giudizio Divisionale iscritto**

**al R.G. 24458/2019** presso la II Sezione Civile del Tribunale di Torino promosso da

[REDACTED] contro [REDACTED]

ed ha per oggetto, secondo l'atto introduttivo, la piena proprietà dei beni posti

in **Bricherasio (TO) - Via Papa Giovanni XXIII n. 3** censiti al Foglio 22 n. 595 sub.

2, 3 et 4 e Foglio 22 n. 225 - 629.

**Alla data odierna il Giudizio Divisionale non risulta esser stato ancora tra-**  
**scritto.**

Con Provvedimento del 26 novembre 2021 l'Ill.mo Signor Giudice, **Dr.ssa Marta BARSOTTI**, ha disposto la Consulenza Tecnica d'Ufficio affidando alla scrivente geom. Patrizia ADDESA l'incarico di rispondere al seguente

#### **QUESITO PERITALE:**

*"Il Consulente, letti gli atti ed esaminati i documenti di causa, compiuti i sopralluoghi*

*ed acquisita eventuale ulteriore documentazione presso i Pubblici Uffici:*

- 1) identifichi gli immobili oggetto del presente giudizio, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini;*
- 2) indichi i proprietari degli immobili, nonché i proprietari nel ventennio anteriore alla data della domanda di divisione e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio;*
- 3) indichi l'esistenza delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico);*
- 4) accerti lo stato di occupazione degli immobili, indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito;*
- 5) verifichi la regolarità edilizia degli immobili (artt. 17 e 40 L. 47/1985) e la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, indichi l'esistenza di irregolarità che siano ostative al trasferimento dei beni, specificando, per quelle non ostative alla commerciabilità, se e con quale procedura possano essere sanate;*
- 6) determini il valore degli immobili;*

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

## CAPITOLO 2

### SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 16.12.2021 alle 15,00 presso lo studio del CTU, in Via Roma n. 1 – San Mauro T.se (TO), sono iniziate le operazioni peritali, ma nessuna Parte in causa ha presenziato.

Il prosieguo delle attività è stato poi convocato mediante missiva *pec* del 20.01.2022 trasmessa alle Parti Costituite e mediante raccomandata A.R. inviata il 24.01.2022 ai Convenuti Contumaci.

In data 17.02.2022 alle ore 10,30 sulla località, in Bricherasio (TO), Via Papa Giovanni XXIII n. 3, sono proseguite le operazioni peritali e in loco nessun soggetto ha presenziato per consentire l’accesso ai beni oggetto di causa.

In data 06.05.2022 l’Ill.mo Signor Giudice ha autorizzato il CTU ad eseguire l’accesso forzoso con l’ausilio della Forza Pubblica e detto accesso è stato poi eseguito in data 23.05.2022 ore 9,00.

Nella circostanza, non essendo presente in loco alcun soggetto, il CTU ha operato l'apertura forzata eseguendo poi il sopralluogo dei beni ed al termine delle attività ha sostituito la serratura del cancello consegnando le relative chiavi all'Istituto Vendite Giudiziarie (Custode).

Il tutto come indicato nei verbali allegati alla presente relazione (*cf. doc. 1*).

### CAPITOLO 3

#### TRATTAZIONE QUESITO PERITALE

##### Precisazione di carattere generale:

L'espletamento del mandato conferito, che si concretizza nell'elaborazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, è stato esplicito alla luce e compatibilmente a quanto emerso:

- Dagli atti di causa e dai documenti ad essi acclusi;
- Dagli accertamenti condotti e dalla documentazione acquisita presso i Pubblici Uffici (Ufficio Tecnico Comunale, Agenzia delle Entrate, etc.);
- Dagli accertamenti e dai rilievi tecnici effettuati sull'immobile;
- Dalle ricerche di mercato esperite;
- Dalle conseguenti e ponderate analisi effettuate.

I documenti reperiti più significativi, cui si farà riferimento nel corso dell'elaborato, vengono opportunamente prodotti a corredo della presente relazione, da intendersi dunque quali parte integrante della stessa.

Gli immobili oggetto di giudizio sono ubicati nel Comune di **Bricherasio (TO)** pertanto, tutte le trascrizioni e iscrizioni di seguito indicate sono riferite a quelle presenti nei registri dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di **Pinerolo**.

---

### ***Trattazione punto 1 del quesito peritale***

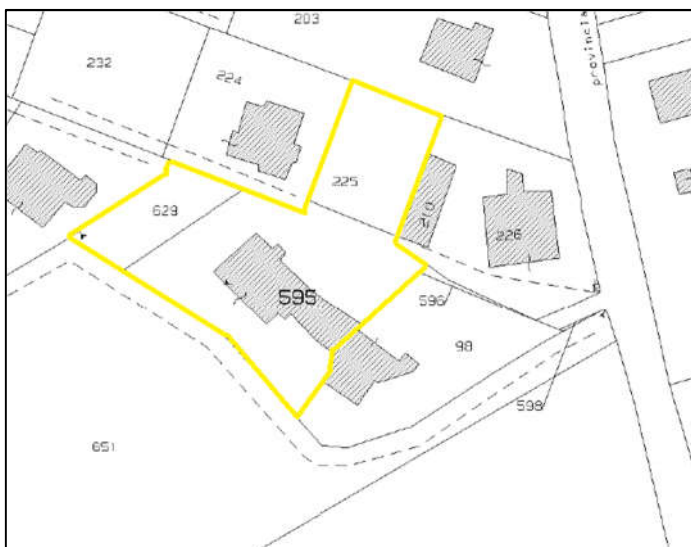
*“Il CTU ... identifichi gli immobili oggetto del presente giudizio, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini”.*



In Bricherasio (TO) – Via Papa Giovanni n. 3 – immobile ad uso abitativo edificato, secondo l'attuale mappa terreni (*cf. doc. 3*) sull'ente urbano Foglio 22 n. 595 di

1.046,00 mq catastali con limitrofa area urbana Foglio 22 n. 629 di 245,00 mq catastali ed altro terreno Foglio 22 n. 225 di 412 mq, quest'ultimo posto oltre la Via Papa Giovanni.

Il comparto è individuato sulla mappa terreni del Foglio 22 con i n.ri 595-629-225 e forma catastalmente un unico corpo, seppur materialmente diviso in due parti dalla Via Papa Giovanni.



Il mappale 225 è infatti, posto fuori dalla recinzione dei mappali 629-525 oltre la suddetta strada che però non è precisamente indicata in mappa.

Parte delle aree n.ri 595-629-225 sono quindi, occupate dalla Via Papa Giovanni.

### Coerenze

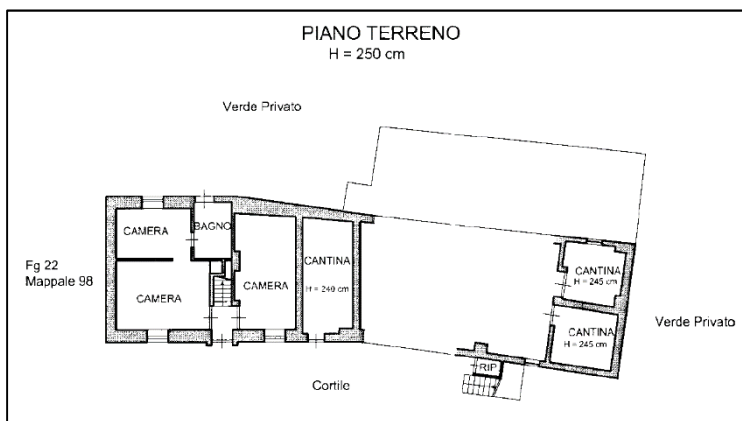
Via Papa Giovanni, mappali n.ri 596, 98, 651, 193, 224, 203, 226, 210 e nuovamente 226, tutti del Foglio 22 Catasto Terreni.

### Individuazione e dati catastali

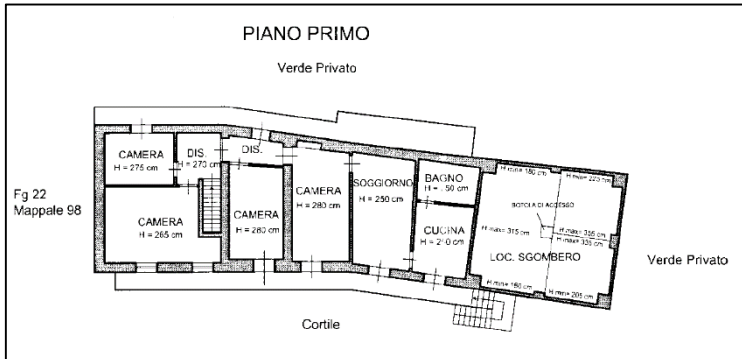
Il fabbricato abitativo si eleva a due piani fuori terra ed è composto da:



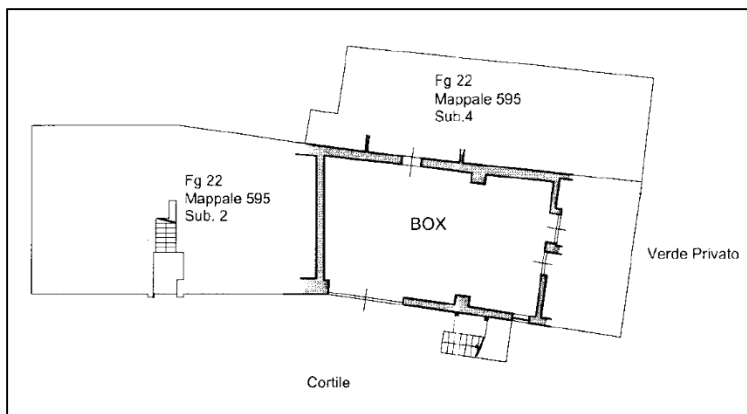
- Piano Terra (1° f.t.): tre vani, bagno, tre cantine, autorimessa, piccolo ripostiglio sotto-scala e tettoia retrostante
- Piano Primo (2° f.t.): sei vani, due disimpegni, un bagno ed un locale sgombero non accessibile mediante una botola.



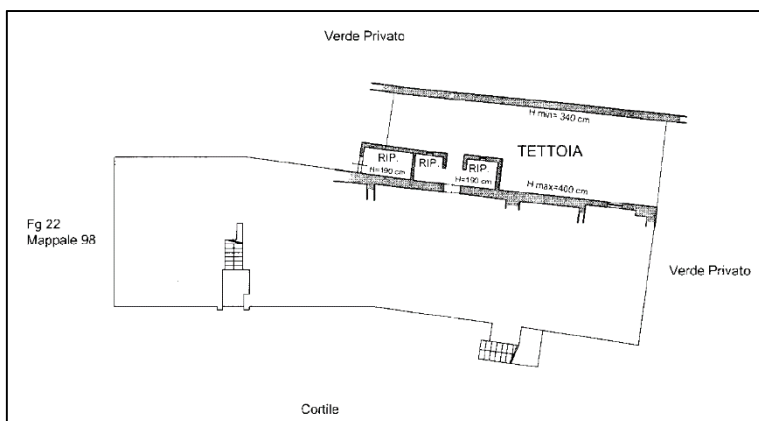
Piano terra alloggio



Piano primo alloggio



Autorimessa



Tettoia

I piani sono tra loro collegati mediante un vano scala interno ed altra scala esterna verso il ballatoio fronte la casa.

Il fabbricato è libero su tre lati e prospetta sull'area giardino dei mappali 595-629.

Il terzo lato aderisce all'immobile del mappale 98 Foglio 22 di proprietà di terzi.

I beni sopra descritti sono così censiti:

#### **CATASTO TERRENI** del Comune censuario di Bricherasio (TO)

- **Foglio 22 n. 595** – Ente Urbano di 10 are 46 ca – senza intestazione e rendita  
(*cf. doc. 4 – visura*).
- **Foglio 22 n. 629** – Ente Urbano di 2 are e 45 ca - senza intestazione e rendita  
(*cf. doc. 5 – visura*).
- **Foglio 22 n. 225** – Prato di Classe 2° - 4 are 12 ca – R.D. € 2,02 – R.A. € 1,38  
(*cf. doc. 6 – visura*).

Gli Enti Urbani n.ri 595-629 derivano dal frazionamento n. 363603.1/2014 del 16.10.2014 protocollo n. TO0363603 del mappale 595 di 1.291,00 mq.

Il terreno n. 595 di 1.291,00 mq è stato a sua volta generato dalla fusione dei mappali 97, 158, 227 e 485 eseguita per Tipo Mappale n. 282782.2/2011 del 15.03.2011 protocollo n. TO0282782.

Il fabbricato rurale n. 97 di 523 mq, il bosco n. 158 di 490 mq e il prato 227 di 111 mq erano presenti in Banca Dati già alla data di meccanizzazione dell'impianto catastale (01.12.1976), mentre il mappale 485 di 167 mq era già individuato come "*relitto stradale*" giuste tabelle di variazione n. 408243.1/2004 del 04.04.2005 protocollo n. TO0408243.

L'ente urbano originario di 1.291,00 mq da cui sono poi state generate le particelle n.ri 595 e 696 acclude quindi, al suo interno 167,00 mq costituenti "*relitto stradale*", ovvero il sedime di una strada verosimilmente l'attuale Via Papa Giovanni.

Il terreno n. 225 era già presente in banca dati alla data di meccanizzazione dell'impianto catastale (01.12.1976).

#### **CATASTO FABBRICATI** del Comune censuario di Bricherasio (TO)

- **Foglio 22 n. 595 sub. 2** – categoria A3 classe 1° - consistenza 12,50 vani – superficie catastale mq 233 (mq 225 al netto delle aree scoperte) – rendita €

380,99 (*cf. doc. 7 – visura*) – l'unità è rappresenta con la scheda protocollo n. TO0314872 del 24.03.2011 (*cf. doc. 8 – planimetria*).

- **Foglio 22 n. 595 sub. 3** - categoria C6 classe 2° - consistenza 50 mq – superficie catastale mq 58 – rendita € 87,80 (*cf. doc. 9 – visura*) – l'unità è rappresenta con la scheda protocollo n. TO0314872 del 24.03.2011 (*cf. doc. 10 – planimetria*).
- **Foglio 22 n. 595 sub. 4** - categoria C7 classe U - consistenza 50 mq – superficie catastale mq 57 – rendita € 54,23 (*cf. doc. 11 – visura*) – l'unità è rappresenta con la scheda protocollo n. TO0314872 del 24.03.2011 (*cf. doc. 12 – planimetria*).
- **Foglio 22 n. 629** – Area Urbana di 245 mq con intestati senza rendita (*cf. doc. 13 – visura*) – l'unità è rappresenta nell'elaborato protocollo n. TO0433107 del 10.11.2014 (*cf. doc. 14 – elaborato area urbana*).

A beni del mappale 595, secondo la Banca Dati catastale, è associato il **bene comune non censibile Foglio 22 n. 595 sub. 1** costituito dall'area giardino libera da costruzioni del mappale 595 e raffigurato nell'elaborato planimetrico protocollo n. TO0423731 del 05.11.2014 (*cf. doc. 15 – elaborato planimetrico*).

Le unità subb. 2-3-4 sono state costituite giusta denuncia n. 3228.1/2011 del 24.03.2011 protocollo n. TO0314872 e sono state poi oggetto della variazione di classamento n. 19191.1/2012 del 24.03.2012 protocollo n. TO0143536.

L'area urbana n. 629 è stata costituita giusta denuncia n. 4685.1/2014 del 10.11.2014 protocollo n. TO0433107.

L'intestazione catastale di tutti i beni sopra indicati è corretta.

Per riferire circa la conformità catastale agli elaborati in banca dati è necessario porre alcune precisazioni in ordine alla situazione in loco rilevata.

L'immobile presenta un stato manutentivo assai trascurato ed è ingombro di immondizia di ogni genere, di numerosi accumuli di cibo avariato, di cadaveri di animali in decomposizione (piccioni, topi, ecc.), di escrementi animali ed umani in particolare al piano primo.

L'alloggio pare esser utilizzato da qualcuno che vi dimora però senza cura ed igiene. L'utilizzatore dorme su un giacigli di stracci ed utilizza la zona di ballatoio collegata alla tettoia retrostante come servizio igienico a cielo aperto e vi consuma contestualmente anche i suoi pasti.

Diversi locali sono inaccessibili per la presenza di immondizia e l'odore assai sgradevole ed il retro della casa è irraggiungibile per la folta vegetazione che pervade il giardino.

Il CTU, per ragioni di sicurezza ed igiene, non ha quindi potuto accedere e visionare completamente tutto l'immobile.

Circa la regolarità catastale riferisce che nel complesso quanto rappresentato negli elaborati catastali corrisponde pressoché ai luoghi, salvo per alcuni muri interni delle cantine e la tettoia retrostante che pare diversa da quanto raffigurato.

Per quanto sopra non sia escluse che sussistano ulteriori difformità che il CTU non ha potuto rilevare.

#### **Precisazioni del CTU:**

I beni oggetto di causa, come di seguito precisato, sono pervenuti agli odierni dividendi in forza di successioni *mortis causa* pertanto l'individuazione sopra riportata si riferisce alla consistenza catastale attuale.

#### ***Trattazione punto 2 del quesito peritale***

*“Il CTU ... indichi i proprietari degli immobili, nonché i proprietari nel ventennio anteriore alla data della domanda di divisione e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio”.*

Alla data della domanda di divisione (18.06.2019) i beni sopra descritti erano di proprietà per un terzo ciascuno, salva l'accettazione di seguito indicata, di

[REDACTED], in virtù

delle successioni *mortis causa* di:

- [REDACTED] apertasi il 19.07.2002, così come indicato nella relativa denuncia registrata a Pinerolo il 20.01.2003 al n. 75 vol.

874 – trascritta il 18.02.2003 ai n.ri 1131-1519.

- [REDACTED] apertasi il 19.07.2012, così come indicato nella relativa denuncia registrata a Pinerolo il 30.08.2012 al n. 1188 vol.

9990 – trascritta il 25.10.2012 ai n.ri 5649-7111.

In data 19.07.2002 è deceduto [REDACTED] chiamando a succedergli in virtù

della legge il coniuge [REDACTED] e i di lui figli, [REDACTED]

[REDACTED] relativamente la piena proprietà dei beni all'epoca censiti al Catasto Terreni

Foglio 22 n. 97 (fabbricato rurale di 523 mq), n. 158 (terreno di 490 mq), n. 225

(terreno di 412 mq) e n. 227 (terreno di 111 mq).

In data 15.03.2011 con la variazione per Tipo Mappale n. 282782.2/2011 è stata costituita l'area Foglio 22 n. 595 di 1.291,00 mq per fusione dei mappali 97, 158, 227 e 485. Il mappale n. 485 non è indicato nella dichiarazione di successione di

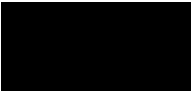
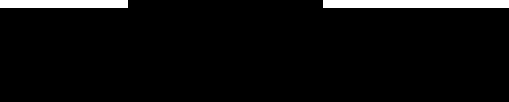


Detto mappale era censito come "*relitto stradale*" di 167 mq senza intestazione.

Nel mappale 595 è stato quindi accluso un sedime stradale senza titolo.

Sull'ente urbano 595 di 1.291,00 mq sono state poi censite, per giusta denuncia di costituzione n. 3228.1/2011 del 24.03.2011, le unità urbane Foglio 22 n. 595 subb. 2-3 et 4 ed il lotto relativo bene comune non censibile sub. 1.

Il terreno n. 225 era già censito come prato di 412 mq alla data di meccanizzazione dell'impianto catastale (01.12.1976) e come tale è rimasto sino ad oggi.

In data 19.07.2012 è poi deceduta  chiamando a succederle, in virtù della legge, i di lei figli , relativamente la

quota pari a 1/3 dell'intera proprietà dei beni censiti al Catasto Terreni Foglio 22 n. 225 e al Catasto Fabbricati Foglio 22 n. 595 subb. 2-3 et 4.

In data 16.10.2014 con il frazionamento n. 363603.1/2014 l'ente urbano 595 di 1.291,00 mq è stato soppresso per generare l'attuale particella n. 595 (ente urbano



di 1.046,00 ove già censiti i subb. 2-3 et 4) e la particella n. 629 (ente urbano di 245,00 mq) ove poi censita l'area urbana di pari superficie.

Il comparto di Via Papa Giovanni, prima del ventennio e secondo le successioni predette, era quindi di proprietà per l'intero di [REDACTED] ed è verosimile che il fabbricato rurale Foglio 22 n. 97 ed i terreni n.ri 158, 225 e 227 siano a lui pervenuti mediante gli atti a rogito Notaio Luigi BERTOTTO del 07.08.1965 rep. 6177 (trascritto il 18.09.1965 ai n.ri 3302-4000 e 3303-4001) e del 06.12.1969 rep. 8752 (trascritto il 17.01.1970 ai n.ri 271-79 e 272-790).

Detti atti, oltre ad esser difficilmente decifrabili per la scrittura, individuano i beni secondo frazionamenti antecedenti la meccanizzazione e non è stato quindi possibile determinare con certezza il titolo anteriore al ventennio richiesto dal quesito peritale.

Tuttavia, si può affermare che gli Enti Urbani Foglio 22 n.ri 595-629 ove edificati gli immobili oggetto di causa accludono nella loro attuale consistenza, a seguito del Tipo Mappale n. 282782.2/2011 del 15.03.2011, mq 167,00 dell'originario mappale 485 del Foglio 22 censito come "*relitto stradale*", ossia come sedime della strada.

**Si segnala infine, che entrambe le successioni non sono corredate di atti trascritti aventi ad oggetto l'accettazione tacita o espressa degli eredi e ciò reca pregiudizio alla continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.**

A detto pregiudizio, per la successione di [REDACTED], potrà esser posto rimedio con la trascrizione di acquiescenza tacita dipendente dall'atto a rogito Notaio Giuseppe VOLPE del 28.05.2012 rep. 112850 (trascritto il 31.05.2012 ai n.ri 3156-3889) mediante cui i Sigg. [REDACTED] hanno rinunciato alle distanze legali del confine con la proprietà del limitrofo map-pale 98 Foglio 22 relativamente l'edificazione di una tettoia ed hanno quindi consentito a detta proprietà di costruire a confine.

Circa la successione di [REDACTED] non risulta alcun atto trascritto utilizzabile per una trascrizione di accettazione tacita.

### ***Trattazione punto 3 del quesito peritale***

*“Il CTU ... indichi l'esistenza delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico)”.*

### **3.1) DIRITTI REALI, DI GODIMENTO ED ALTRI VINCOLI**

---

I Sigg. [REDACTED] hanno rinunciato espressamente ed in maniera irrevocabile, per sé e per gli aventi causa, alle distanze legali da confine con il limitrofo mappale n. 98 Foglio 22 consentendo alla proprietà di tal mappale di edificare in aderenza mediante l'atto a rogito Notaio Giuseppe VOLPE del 28.05.2012 rep. 112850 (trascritto il 31.05.2012 ai n.ri 3156-3889).

La vendita dovrà inoltre, esser sottoposta all'osservanza di tutte le clausole contenute negli atti a rogito Notaio Luigi BERTOTTO del 07.08.1965 rep. 6177 (trascritto il 18.09.1965 ai n.ri 3302-4000 e 3303-4001) e del 06.12.1969 rep. 8752 (trascritto il 17.01.1970 ai n.ri 271-79 e 272-790).

Per le clausole e condizioni di cui ali predetti atti, il CTU segnala che:

- Il Sig. [REDACTED] si era impegnato a permettere la realizzazione di una strada privata per mt 2,50 e a consentirne il passaggio a chiunque e con qualsiasi mezzo
- Il Sig. [REDACTED] si era impegnato a formare e sistemare la fognatura lungo la strada privata (oggi verosimilmente Via Papa Giovanni) a partire dalla strada comunale (oggi verosimilmente Via Vittorio Emanuele) e a formare, sistemare e manutentore i propri allacci dell'acquedotto, delle linee elettriche e telefoniche a propria cura e spese

Negli atti suddetti è stato inoltre:

- Stabilito di suddividere le spese per la manutenzione della strada privata in proporzione alle dimensioni di ciascun lotto servito
- Stabilito il divieto di edificare oltre ai due piani fuori terra
- Stabilito il divieto per il Sig. [REDACTED] di edificazione nell'appezzamento a notte e il divieto di deposito di letame, immondizia, ecc.
- Concesso al Sig. [REDACTED] il diritto all'uso del pozzo esistente sulla proprietà Locatelli Francesco

Non risultano ulteriori atti trascritti aventi ad oggetto la costituzione di diritti reali e di godimento sui beni in trattazione.

### **3.2) LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE**

---

Gli immobili oggetto di giudizio non sono parte di un edificio in Condominio.

### **3.3) VINCOLI URBANISTICI E STORICO-ARTISTICI**

---

Non sussistono né vincoli storico-artistici né vincoli di natura urbanistica che possano limitare la trasferibilità dei beni in trattazione.

### **3.4) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE**

---

I beni oggetto della presente sono gravati dalle seguenti formalità.

#### **Iscrizione del 24.05.2007 n.ri 1033-4981**

Ipoteca legale di Riscossione Uno S.p.a. del 14.05.2007 rep. 114694/110 - Capitale

€ 89.793,07 - Totale € 179.586,14 – a favore di RISCOSSIONE UNO S.P.A. - Sede

TORINO – c.f. 05165540013 - contro

– quota colpita 2/9 proprietà – Catasto

Terreni Foglio 22 n. 97-158-225-227.

L'ipoteca è stata iscritta anche su altri beni non oggetto della presente.

### **Trascrizione del 09.12.2013 n.ri 6187-8227**

Atto di pignoramento immobiliare – Tribunale di Torino del 14.11.2013 rep. 1929 –

a favore di

contro

– quota colpita 3/27 proprietà – Catasto Fabbricati Foglio 22

n. 595 subb. 2-3-4 e Catasto Terreni Foglio 22 n. 225.

### **Iscrizione del 10.04.2014 n.ri 251-2519**

Ipoteca giudiziale – Tribunale di Pinerolo rep. 6028 del 13.06.2006 (Sentenza di

Condanna) - Capitale € 21.688,13 - Totale € 35.000,00 – a favore di

contro

–  
quota colpita 1/3 proprietà – Catasto Fabbricati Foglio 22 n. 595 subb. 22 (anziché

sub. 2) – sub. 3 – sub. 4 (anziché sub. 7) - Catasto Terreni Foglio 22 n. 225.

L'ipoteca è stata iscritta anche su altri beni non oggetto della presente.

## Trascrizione del 18.07.2018 n.ri 4533-5744

Atto di pignoramento immobiliare – Tribunale di Torino del 19.06.2018 rep. 1127 –

a favore di

contro

– quota colpita 1/3 proprietà – Catasto Fabbricati Foglio 22 n.

595 subb. 2-3-4 e Foglio 22 n. 629 - Catasto Terreni Foglio 22 n. 225.

Il pignoramento grava anche su altri beni non oggetto della presente.

### **LA DOMANDA GIUDIZIALE RELATIVA AL PROCEDIMENTO PER CUI SI RE-**

### **DIGE LA PRESENTE NON È STATA TRASCRITTA.**

#### **3.5) FORMALITÀ CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE**

---

Non risultano iscritte e trascritte formalità pregiudizievoli non cancellabili.

Si precisa che non potrà esser revocata o cancellata la concessione di cui all'atto rogito Notaio VOLPE del 28.05.2012 rep. 112850 - trascritto il 31.05.2012 ai n.ri 3156-3889 – (cfr. precedente paragrafo 3.1).

#### **3.6) GRAVAMI DERIVANTI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

---

Il beni oggetto della presente non risultano gravato da censi, livelli o usi civici.

#### ***Trattazione punto 4 del quesito peritale***

*“Il CTU ... accerti lo stato di occupazione degli immobili, indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito”.*

Il CTU ha eseguito, giusta autorizzazione, l'accesso forzoso in data 23.05.2022 e in tal circostanza nessun soggetto era presente all'interno del immobile.

L'immobile, come già indicato nel precedente paragrafo 1, presenta un stato manutentivo assai trascurato ed è ingombro di immondizia di ogni genere, di numerosi accumuli di cibo avariato, di cadaveri di animali in decomposizione (piccioni, topi, ecc.), di escrementi animali ed umani in particolare al piano primo.

L'alloggio pare esser utilizzato da qualcuno che vi dimora però senza cura ed igiene. L'utilizzatore dorme su un giacigli di stracci ed utilizza la zona di ballatoio collegata alla tettoia retrostante come servizio igienico a cielo aperto e vi consuma contestualmente anche i suoi pasti.

Presso l'Agenzia delle Entrate, a nome degli odierni condividenti, non risultano locazioni comodati d'uso aventi ad oggetto i beni in trattazione.

#### ***Trattazione punto 5 del quesito peritale***

*“Il CTU ... verifichi la regolarità edilizia degli immobili (artt. 17 e 40 L. 47/1985) e la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, indichi l'esistenza di irregolarità che siano ostative al trasferimento dei beni, specificando, per quelle non ostative alla commerciabilità, se e con quale procedura possano essere sanate”.*

## 5.1) SITUAZIONE EDILIZIA

---

L'immobile in esame è stato edificato in epoca anteriore il 1° settembre 1967 e agli atti dell'archivio edilizio risulta esser stata rilasciata la Concessione n. 189/77 del 16.12.1977 per la trasformazione del fienile in zona abitativa.

La fine lavori è stata dichiarata il 13.12.1983 ed è stata poi presentata in data 09.01.1984 la richiesta di abitabilità, ma il relativo certificato non è mai stato rilasciato e in data 19.02.2004 il Comune ha richiesto di integrare la pratica presentando la denuncia catastale e il certificato di conformità delle opere e salubrità delle strutture.

Per la tinteggiatura della facciata è stata poi presentata la Denuncia di Inizio Attività n. 61/07 del 27.06.2007.

Agli atti dell'archivio non risultano istanze di Condono Edilizio da definire o già definite.

L'immobile, rispetto a quanto autorizzato nel 1977, presenta difformità interne che potranno esser sanate presentando apposita pratica ai sensi dell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001 entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.



Si precisa che potrebbero sussistere anche irregolarità inerenti la parte retrostante il fabbricato) ed altre zone interne che il CTU non ha potuto visionare per ragioni di sicurezza e igiene (cfr. paragrafo 1).

Eventuali altre irregolarità, se conformi alle norme vigenti, potranno esser sanate e in caso contrario lo stato dei luoghi dovrà esser ripristinato secondo i criteri imposti dal competente Comune.

La spesa per la regolarizzazione edilizia può stimarsi, in via puramente indicativa, in un importo pari a circa € 8.000,00-10.000,00.

Gli importi sopra riportati non comprendono eventuali opere edili e devono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che, in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario, l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.

Circa la regolarità catastale si rimanda a quanto già relazionato nel precedente paragrafo 1.

## **5.2) SITUAZIONE URBANISTICA**

---

La destinazione dei beni in esame è compatibile con quella prevista nell'area urbanistica ove collocati.

Il tutto come indicato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bricherasio in data 20.01.2022 (cfr. doc. 16).

### **Trattazione punto 6 del quesito peritale**

*“Il CTU ... determini il valore degli immobili”.*

La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "*metodo del confronto di mercato*"; tale procedimento si svolge attraverso la comparazione dei beni oggetto della stima con altri immobili ad essi simili per caratteristiche, ubicazione, destinazione, stato manutentivo, ecc.

Il tutto analizzando i seguenti valori:

- Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate:

Abitazioni civili: minimo €/mq 660,00 – massimo a €/mq 990 (normale stato manutentivo)

Autorimesse: minimo €/mq 350,00 – massimo a €/mq 520,00 (normale stato manutentivo)

- Agenzie del settore immobiliare:

Abitazioni civili: minimo €/mq 800,00 – massimo a €/mq 1.200,00 (normale stato manutentivo)

Autorimesse: minimo €/mq 500,00 – massimo a €/mq 600,00 (normale stato manutentivo)

Detti valori sono stati opportunamente ragguagliati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nella presente relazione peritale.

Il valore di mercato per stima comparativa, sintetica e prudenziale viene pertanto così stimato:

**Comparto Via Papa Giovanni XXIII n. 3 mapp. 595-629**

Foglio 22 n. 220 sub. 2 (alloggio): mq 220,00 x €/mq 600,00 = € 132.000,00

Foglio 22 n. 220 sub. 3 (box): mq 58,00 x €/mq 300,00 = € 17.400,00

Foglio 22 n. 220 sub. 4 (tettoia): mq 55,00 x €/mq 100,00 = € 5.500,00

Totale parziale: € 154.900,00

Maggiorazione + 10% per area esterna (mapp. 595-629)

Maggiorazione: € 15.490,00

Riduzione per lo stato manutentivo rilevato, per l'eventuale presenza di vizi occulti, la carenza di garanzie (es. malfunzionamento degli impianti, perdite, danni non evidenti o non segnalati, ecc) e l'eventuale sussistenza di irregolarità edilizie ed urbanistiche sfuggite al CTU = a forfait - 20%

Valore totale (arr.) € 136.000,00

**Terreno Via Papa Giovanni XXIII n. 3 mapp. 225 Foglio 22**

Superficie mq 412,00 x €/mq 4,00 = arr. € 1.600,00

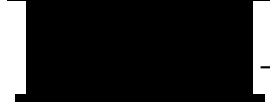
**Valore complessivo immobili oggetto di divisione (arr.):**

**€ 138.000,00**

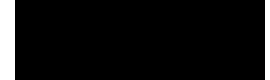
Valore delle quota dei singoli condividenti attuali



– quota 1/3 - **€ 46.000,00**



– quota 1/3 - **€ 46.000,00**



– quota 1/3 - **€ 46.000,00**

### ***Trattazione punto 7 del quesito peritale***

*“Il CTU ... verifichi se i beni siano comodamente divisibili e, in caso positivo, predisponga il progetto di divisione, con la formazione di lotti, determinando anche gli eventuali conguagli in denaro”.*

Il giudizio divisionale comprende un immobile abitativo del mappale 595 costituito da un alloggio, un box ed una tettoia con relativa area esterna pertinenziale (area urbana 629 ed ente urbano 595) ed un terreno posto oltre la recinzione della suddetta casa di circa 412 mq catastale (mappale 255) interposto tra altre case e di scarso valore commerciale.

Si potrebbe quindi, ipotizzare di suddividere il fabbricato del mappale 595 secondo le attuali consistenze, ma in tal modo si verrebbero a formare lotti di impari valori e lotti la cui commerciabilità risulterebbe compromessa, con riferimento particolare all'authorimessa e alla tettoia.

Un'ipotetica divisione dell'alloggio del sub. 3 in tre parti creerebbe unità che potreb-

bero cessare di esser utilizzate per scopo abitativo.

Si potrebbe altresì, supporre una divisione secondo i piani (lotto 1 tutto il piano terra e lotto due tutto il piano primo), ma in tal caso si verrebbero a creare due lotti e non tre.

Giova inoltre rammentare, alla luce di quanto disciplinato dal Codice Civile, che in caso di divisione bisogna evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati al loro scopo, sia per l'elevato costo delle opere necessarie per attuare il frazionamento, sia per gli aspetti negativi che si otterrebbero in caso di divisione come, ad esempio, una ridotta idoneità funzionale del bene od, anche, la perdita di ricchezza in linea di valore economico.

Occorre, inoltre, considerare che lo scioglimento della comunione non può essere attuato quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate (art. 1112 c.c.).

Considerate quindi, le caratteristiche dei beni in esame il CTU ritiene ponderato ritenere che gli stessi non possano configurarsi "*comodamente divisibili*" in lotti proporzionali alle quote di proprietà delle singole condividenti.

Gli immobili oggetto di giudizio non possono essere considerati comodamente divisibili e dovranno quindi, esser venduti in lotto unico.

---



---

## CAPITOLO 4

## **INVIO BOZZA CTU ALLE PARTI COSTITUITE**

La scrivente CTU ha inoltrato alle Parti costituite le conclusioni a cui pervenuta in risposta al quesito peritale (*cf. doc. 17*).

### **CAPITOLO 5**

#### **ESAME OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA BOZZA CTU**

Non sono pervenute osservazioni nei termini stabiliti.

### **CAPITOLO 6**

#### **ELENCO ALLEGATI E CONCLUSIONE RELAZIONE PERITALE**

Quanto nella presente relazionato ad espletamento del mandato peritale ricevuto dall'III.mo Signor Giudice, compatibilmente agli elementi allo stato a proprie mani, con il massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento.

A corredo della presente relazione si allegano i seguenti documenti:

- 1) Verbali operazioni peritali
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Estratto di mappa Foglio 22 n.ri 225-595-629

- 4) Visura Catasto Terreni Foglio 22 n. 595
- 5) Visura Catasto Terreni Foglio 22 n. 629
- 6) Visura Catasto Terreni Foglio 22 n. 225
- 7) Visura Catasto Fabbricati Foglio 22 n. 595 sub. 2
- 8) Planimetria Catasto Fabbricati Foglio 22 n. 595 sub. 2
- 9) Visura Catasto Fabbricati Foglio 22 n. 595 sub. 3
- 10) Planimetria Catasto Fabbricati Foglio 22 n. 595 sub. 3
- 11) Visura Catasto Fabbricati Foglio 22 n. 595 sub. 4
- 12) Planimetria Catasto Fabbricati Foglio 22 n. 595 sub. 4
- 13) Visura Catasto Fabbricati Foglio 22 n. 629
- 14) Elaborato planimetrico Catasto Fabbricati Foglio 22 n. 629
- 15) Elaborato planimetrico Catasto Fabbricati Foglio 22 n. 595 sub. 1
- 16) Certificato Destinazione Urbanistica
- 17) Invio bozza CTU alle Parti costituite

Si allega inoltre il file della presente con i nominativi schermati per eventuale pubblicazione ai fini delle vendite.

Con Osservanza.

Data: 16 novembre 2022

Il C.T.U. geom. Patrizia ADDESA