

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione II civile

Giudice Dott. Moroni

R.G. 12664/21

ID 1462

Attore: [REDACTED]

Convenuti: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. INCARICO E QUESITI.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
3. RISPOSTA AI QUESITI.....	2
3.1. Premessa	2
3.2. Verifica della proprietà del terreno di pertinenza	5
3.3. Precisi l'esistenza di servitù tra le due proprietà.....	5
3.4. Integrazione per la divisione dell'immobile	6
3.5. Divisibilità	7
3.6. Piano di vendita	7
3.7. Aggiornamento della stima	8
4. OSSERVAZIONI	8

Arch. Flavio Contardo
Via Baretti, 36 10125 Torino
Tel./Fax 011 76 30 384
email flavio@contardo.it



1. INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino con il n. 5311 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, con studio in Torino, via Baretto n. 36, all'udienza del 4.10.22, prestava il giuramento e riceveva il seguente quesito:

"Il CTU, esaminati gli atti di causa, eseguiti tutti gli accertamenti necessari ed espletata ogni più opportuna indagine anche presso terzi e pubblici uffici e tenuto conto della relazione di stima redatta nella procedura esecutiva n. RGE 1559/2014:

1) descriva analiticamente lo stato dei luoghi, corredando l'elaborato con opportuni rilievi grafici e fotografici;

2) verifichi se all'atto del trasferimento a terzi del fabbricato industriale (capannone) sia stato frazionato il "terreno di pertinenza" oppure se il terreno sia rimasto in comproprietà tra il titolare dell'immobile oggetto di esecuzione e la parte acquirente del fabbricato industriale ovvero, ancora, se ciascuna parte sia titolare di una porzione esclusiva;

3) precisi, inoltre, se sussistano servitù tra le due proprietà, indicandone in caso positivo la tipologia, la natura e l'estensione;

4) integri la relazione di stima ai fini dello scioglimento della comunione e della divisione, con aggiornamento del prezzo di stima. Riferisca ogni altro elemento utile ai fini della decisione e tenti la conciliazione della lite"

Il G.I. ha concesso termine fino al 5.12.22 per l'invio della relazione, fino al 20.12.22 per la trasmissione delle osservazioni e fino al 4.1.23 per il deposito della relazione definitiva.

La prossima udienza è stata fissata per 7.2.23.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

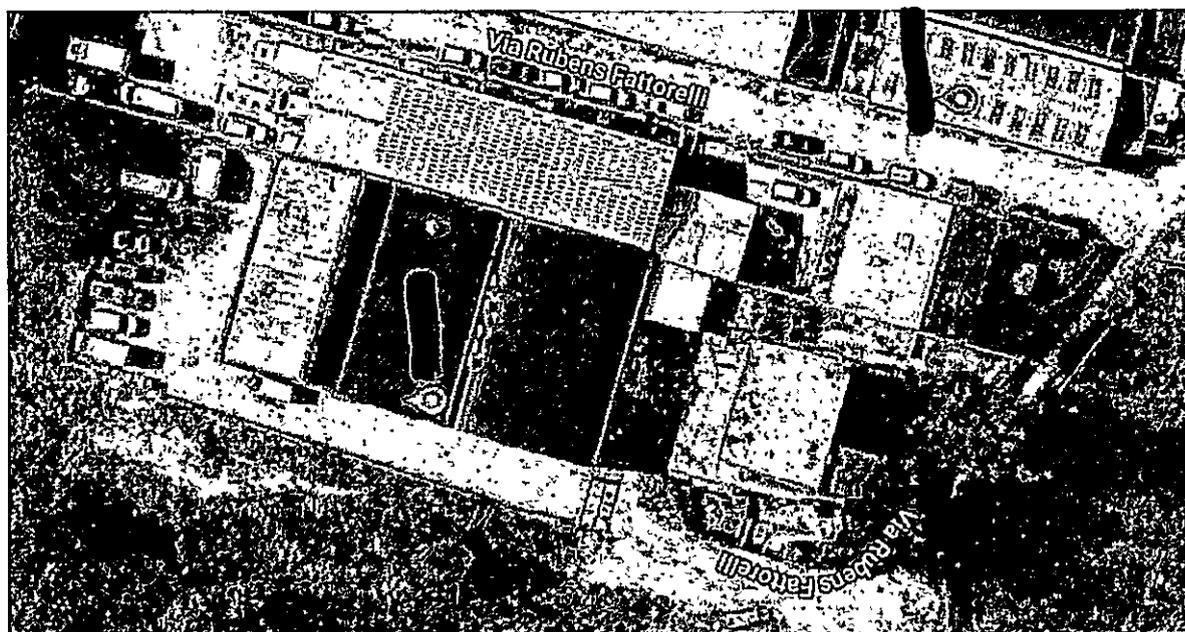
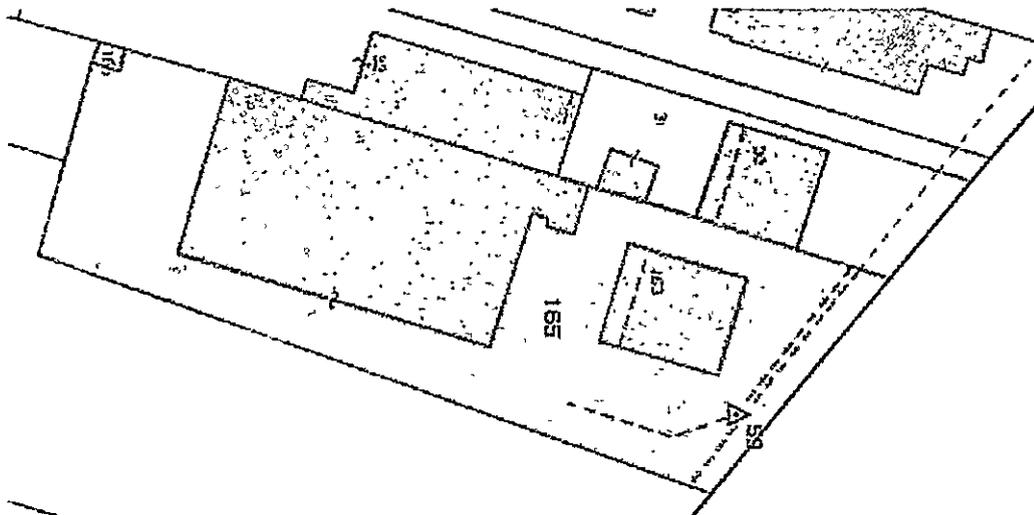
Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 5.10.22 presso lo studio del CTU, dove nessuno è comparso. Il 5.12.22 ho compiuto un sopralluogo presso l'immobile alla presenza [redacted] e presso la sede della [redacted] si veda il verbale allegato 0 (zero).

3. RISPOSTA AI QUESITI

3.1. Premessa

La relazione agli atti del 9.5.2019 individuava l'immobile pignorato con i dati catastali del catasto fabbricati 165/2, 163/1 e 163/2 senza precisare l'estensione e i confini dell'area di pertinenza. La circostanza era conseguente al fatto che l'accatastamento dell'immobile nulla precisava in relazione al terreno di pertinenza.





Come infatti emerge dall'estratto di mappa riprodotto sopra, il terreno di pertinenza della villetta oggetto della presente e quello del capannone industriale ora di proprietà di terzi, ma precedentemente di proprietà dell'esecutata che l'aveva costruito con il marito, condividono la stessa particella mappale 165. Il terreno non è neppure stato diviso al catasto fabbricati: nelle schede dei vari subalterni non è mai indicato il terreno di pertinenza (si veda l'allegato n. 2 schede catastali che contiene tutte le schede catastali degli immobili insistenti sulle particelle 165 (i tre subalterni 103-104 e 105 nati dal frazionamento del sub. 1, il garage di pertinenza della villetta oggetto della presente sub. 2 e i due subalterni della villetta mappale 163 sub. 1 e 2).

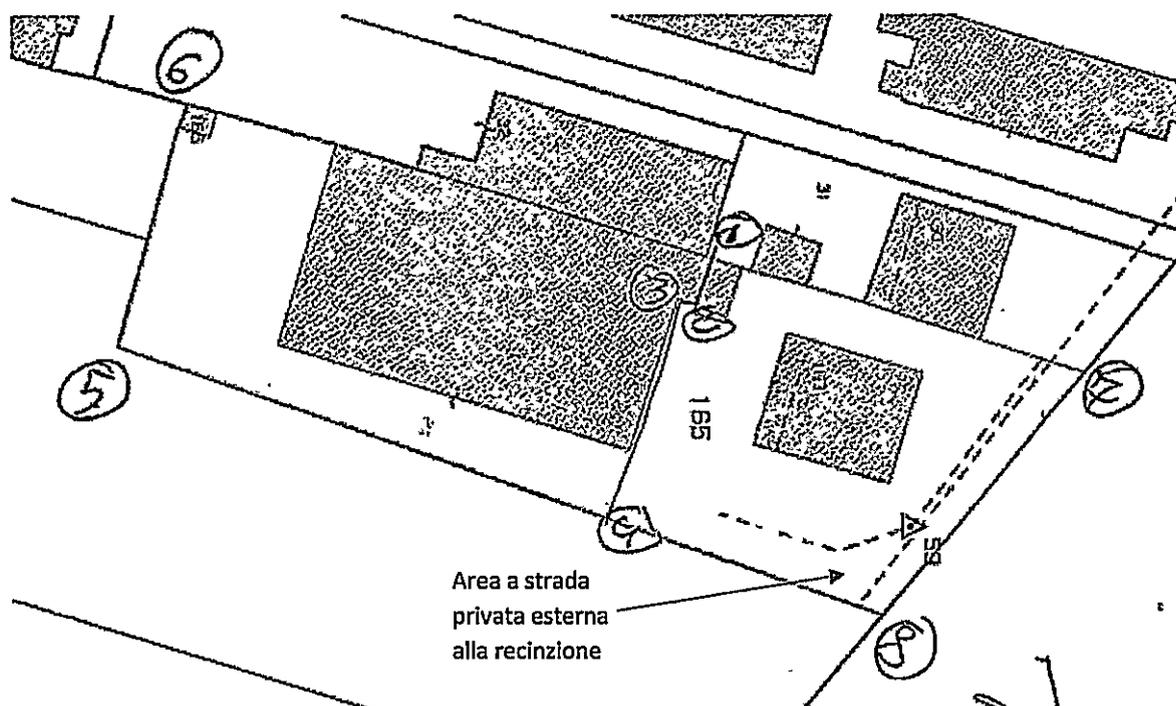
Conseguentemente la procedura esecutiva con la quale il capannone, al tempo accatastato al foglio 1095, mappale 165 sub. 1, è stato trasferito al sig. [REDACTED] del 27.2.2009 e trascritto il 18.3.09 ai nn. 10450/6799 senza specificare estensione e confini del



terreno di pertinenza. Successivamente il capannone 165/1 è stato ceduto

9 senza precisare estensione e confini del terreno di pertinenza. (si veda l'allegato 1 atto notaio Tessitore con il quale e la hanno acquistato il capannone).

Il 5.12.22 ho incontrato il geom. amministratore delegato quale ha riferito di aver sempre considerato di pertinenza del capannone l'area tra i numeri 1, 2, 3, 4, 5 e 6 e colorata in rosa nell'immagine che segue e di aver sempre considerato di pertinenza della villetta l'area tra i numeri 1, 2, 3, 4, 8 e 7 e colorata in azzurro.



Nella stessa data la sig.ra che abita la villetta circa il 2008 ha confermato quanto riferito.

Sembrerebbe quindi che, anche se gli atti non hanno specificato quale fosse il terreno di pertinenza degli immobili, lo stato dei luoghi permettesse una sua inequivoca individuazione.

Effettivamente l'individuazione del terreno di pertinenza creduta vera dagli occupanti è quella che sarebbe individuabile sulla base dello stato di fatto di recinzioni e porte di ingresso alle proprietà.

In casi come questi il frazionamento che sarebbe stato opportuno che i proprietari avessero presentato per la divisione potrebbe essere effettuato anche successivamente. Sarebbe quindi possibile per i proprietari attuali di tutti gli immobili presentare, congiuntamente, un frazionamento catastale per dividere la particella 165 in due mappali seguendo la dividente nn. 1, 2, 3 e 4. A tale frazionamento al catasto terreni potrebbe seguire un riaccatastamento dei fabbricati che specifichi l'estensione del terreno di pertinenza (individuando anche la parte esterna alle recinzioni adibita al passaggio comune / strada). La presentazione di tale frazionamento avrebbe la funzione di



specificare, oggi, quale esattamente sia il terreno di pertinenza del capannone, non precedentemente individuato dal pignoramento che lo ha colpito e quindi anche nel successivo atto di vendita notaio Tessitore che si allega con il n 1 e quale sia il terreno di pertinenza della villetta oggetto del pignoramento per il quale si procede.

Attualmente la proprietà del capannone è [REDACTED] che lo ha ceduto in leasing [REDACTED] di cui è amministratore [REDACTED] (vedi nota di trascrizione dell'ultimo atto di fusione per incorporazione che ha trasferito la proprietà alla [REDACTED] allegata alla presente con il 1 bis e l'ispezione di conservatoria sul mappale 165 che si allega con il n. 3).

3.2. Verifica della proprietà del terreno di pertinenza

Anche se per l'atto di trasferimento a terzi del capannone il terreno di pertinenza non era stato frazionato e quindi non era individuabile, in base al sopralluogo e a quanto dichiarato dagli attuali occupanti, si crede che il terreno di pertinenza fosse individuabile sulla base dello stato di fatto e che quindi con la vendita del capannone sia stato anche venduto il terreno tra i nn. 1, 2, 3, 4, 5, e 6 e tinteggiato in rosa nell'immagine che precede.

Comunque, dovendo l'immobile essere identificato sulla base dei suoi dati catastali, il terreno di pertinenza continuerà a non venir indicato fintanto che non sarà presentato il frazionamento di cui si è detto. Conseguentemente quanto dichiarato dagli attuali occupanti, non potrà costituire, per il futuro acquirente, una garanzia per l'acquisto del terreno di pertinenza della villetta sopra descritto.

3.3. Precisi l'esistenza di servitù tra le due proprietà

Non sono state individuate servitù particolari, oltre a quelle per il mantenimento di luci, vedute, tubazioni, cavidotti, stillicidi e altro a distanza minore di quella legale, che usualmente di creano con la divisione di un fondo. Si veda l'immagine che segue che, a titolo di esempio, mostra l'esistenza di finestre sul muro del capannone posto in prossimità del confine invidiato dagli occupanti.



Inoltre, naturalmente, una parte dell'area azzurra, che dovrebbe essere di pertinenza della villetta, è esterna alla recinzione ed è adibita a strada privata (come succede anche per gli altri lotti dell'interno n. 196 di via Fattorelli), ma in questo caso la servitù è così apparente che non sarebbe nemmeno necessario evidenziarne l'esistenza.

In relazione all'ipotesi dell'esistenza di una servitù di acquedotto, si riferisce come l'occupante della villetta abbia riferito come la villetta non disponga di un allacciamento autonomo all'acquedotto comunale, ma riceva l'acqua attraverso l'allacciamento di proprietà del capannone. Quest'ultimo sarebbe stato realizzato posando, a spese della proprietà del capannone, un tubo sotto la strada per raggiungere la tubazione Smat posta ad una non breve distanza. Il fatto che la strada sia privata avrebbe anche comportato la necessità, per la proprietà del capannone, di acquistare il diritto di passaggio della tubazione da terzi.

L'occupante del capannone ha confermato quanto riferito dall'occupante della villetta, ma ha negato che la fornitura di acqua derivi dalla necessità di rispettare una servitù, sarebbe stata invece la volontà di intrattenere buoni rapporti di vicinato che lo avrebbe spinto ad accettare di fornire l'acqua alla villetta, dietro il pagamento dei costi.

L'occupante della villetta ha anche riferito come, precedentemente alla realizzazione dell'allacciamento all'acquedotto municipale da parte del capannone, la villetta ottenesse acqua da un pozzo esistente sotto il terreno occupato dal capannone.

L'occupante del capannone ha riferito di non poter confermare l'esistenza di un pozzo sul terreno occupato dal capannone, piuttosto a lui pareva che il pozzo di cui ha effettivamente sentito parlare, fosse sul terreno della villetta e che comunque sarebbero anni che non c'è nessun pozzo attivo sul terreno del capannone.

Non si può quindi confermare l'esistenza di una servitù di acquedotto a favore della villetta e contro il capannone, né in relazione alla possibilità di attingere acqua da un pozzo, né in relazione alla possibilità di ricevere acqua attraverso l'allacciamento di proprietà del capannone.

3.4. Integrazione per la divisione dell'immobile

L'immobile è attualmente di proprietà di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] sono divenuti proprietari per la successione del coniuge e padre
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta il 17.7.2003 ai nn. 35585/6984 [REDACTED]
[REDACTED]
- Pignoramento trascritto il 11.5.1989 ai nn. 15441/9370 a [REDACTED]
[REDACTED]
- Pignoramento trascritto il 10.9.2014 ai nn. 27669/21166 a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
- Pignoramento trascritto il 23.3.2021 ai nn. 12026/8873 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

La domanda di divisione è stata trascritta il 13.9.21 ai nn. 29218/39563 contro [REDACTED]
[REDACTED].

Con il n. 6 sono allegati le ispezioni ipotecarie contro [REDACTED]
[REDACTED].

Con il n. 3 è allegata l'ispezione ipotecaria sulla particella 165 (include quindi anche le trascrizioni sull'adiacente capannone).

3.5. Divisibilità

Si tratta di un immobile non comodamente divisibile in quanto per un conveniente utilizzo o rivendita dell'immobile sarà necessaria una ristrutturazione completa anche per eliminare e/o sanare gli abusi commessi.

3.6. Piano di vendita

Nel complesso edilizio in Torino via Fattorelli n. 196/16 (già strada del Pascolo 196/16) formato dagli immobili distinti in mappa al catasto terreni del Comune di Torino al Foglio 1095 particelle n. 163, 165 e 166 e precisamente:

- Abitazione in villino ad un piano fuori terra oltre a sottotetto non abitabile e piano interrato anch'esso non abitabile oltre a basso fabbricato nel cortile. L'immobile è in cattive condizioni di



manutenzione, colpito da vari abusi edilizi e privo di allacciamenti alle reti idrica, fognaria e del gas. Si tratta quindi di un'immobile da ristrutturare anche per sanare e/o eliminare gli abusi che lo colpiscono.

Sono da ricomprendersi, con le ragioni di proprietà sull'immobile di cui sopra, anche tutti i diritti di comproprietà ad esso spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili del complesso immobiliare di cui fa parte. Si specifica che la superficie dei terreni su cui insiste il bene è parzialmente adibita a cortile, giardino, area di disimpegno e manovra di veicoli ed a strada.

Detta unità immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- F. 1095 n. 163 sub. 2, strada del pascolo n. 196/16 - cat. C/2 - cl. 1 - consistenza 23 mq - superficie catastale 112 mq, Rendita Euro 42,76
- F. 1095 n. 165 sub. 2, strada del pascolo n. 196/16 - cat. C/6 - cl. 6 - consistenza 14 mq - superficie catastale 13 mq, Rendita Euro 101,95
- F. 1095 n. 163 sub. 1, strada del pascolo n. 196/16 - cat. A/2 - cl. 1 - 6 vani - superficie catastale 145 mq, totale escluse aree scoperte 136 mq, Rendita Euro 805,67.

Si specifica che la descrizione dell'immobile che precede è stata impostata sulla base di quella predisposta dal notaio Tessitore per la vendita del capannone. Si riferisce quindi che l'oggetto della vendita resta descritto dalla mappa catastale (allegato 2 quater), dalle schede catastali dei tre immobili di cui è composto (allegato 2 (che contiene anche le schede dell'adiacente capannone)), nonché dalle visure catastali (allegato 2 tris).

3.7. Aggiornamento della stima

Attraverso il sopralluogo del 5.12 è stato verificato come l'immobile paia in condizioni analoghe a quelle in cui si trovava all'epoca della stima del maggio 2019, anche gli ulteriori approfondimenti sull'individuazione del terreno di pertinenza e di eventuali servitù non si crede abbiano portato ad evidenziare fatti che possano avere ricadute significative sulla stima, nel contempo anche il mercato immobiliare della zona non ha evidenziato significative variazioni in questi ultimi due anni.

Si conferma quindi la stima del 2019 che valutava l'immobile a corpo in 153.000 €.

4. OSSERVAZIONI

Nessuno ha presentato osservazioni. Si veda l'e-mail allegato 7.

Si allegano:



-  0 verbale operazioni peritali
-  1 atto Tessitore vendita capannone
-  1bis ultimo atto di fusione Intesa SanPaolo trascritto sulla parcella 165
-  2 schede catastali
-  2bis visure catastali capannone
-  2quater mappa catastale
-  2tris visure catastali villetta
-  3 elenco conservatoria mappale 165
-  4 denuncia di successione [REDACTED]
-  5 accettazione eredità di [REDACTED]
-  6 ispezioni ipotecarie su [REDACTED]
-  7 e-mail trasmissione bozza di CTU

Torino, lì 4.1.23

In Fede
arch. Flavio Contardo

