

Arch. Luca IMBERTI  
Corso Duca degli Abruzzi 6, 10128 TORINO  
Corso Dora 12 - 10051 Avigliana (TO)  
Tel. 011.18868652 - Mob. 3339694946  
E-mail: architettoimberti@gmail.com

**TRIBUNALE DI TORINO**  
**SEZIONE II CIVILE**  
**G.I. Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA**  
**R.G. 14659/2020**

\* \* \*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

*Nel giudizio divisorio promosso da*

- .....  
*con l'avv. ....*

*contro*

- .....

*debitrice contumace*

- .....

*con l'avv. ....*

*convenuto comproprietario*

*contro*

- .....

*comproprietaria contumace*

*e contro*

- .....

*comproprietario contumace*

*Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato*  
*arch. Luca IMBERTI*

## **NOMINA GIURAMENTO E MANDATO**

Il Giudice Istruttore, ritenuta la necessità di disporre Consulenza Tecnica d'Ufficio, con ordinanza 31.3.2022 nominava a CTU l'architetto scrivente il quale prestato il giuramento di rito in forma figurata in data 11.5.2022, dichiarava di accettare l'incarico e riceveva il seguente

### **Quesito**

*“Il consulente, compiuti gli opportuni accertamenti, con espressa autorizzazione ad acquisire in copia, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo, con particolare riferimento ai titoli di acquisto, alle denunce di successione, ai regolamenti condominiali, ai contratti di locazione o di affitto, ai certificati di residenza e ai certificati di destinazione urbanistica (per i terreni, a eccezione di quelli che costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano e la cui superficie complessiva sia inferiore a 5.000 mq.):*

*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) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni oggetto di divisione o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;*

*4) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*

*5) verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità e della certificazione energetica degli immobili;*

- 6) *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7;*
- 7) *verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 8) *determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.*
- 9) *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 ed in tale ipotesi:*
- 10) *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.*

\* \* \*

### **SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI**

Il giorno 20.7.2022 fissato per l'inizio delle operazioni peritali sulla località, in Reano (TO), Case Vaietto n. 14 (già n. 8) oltre allo scrivente CTU erano presenti i.....

Il CTU, data lettura del quesito posto dal G.I. e presa visione degli atti di causa, riscontrava l'impossibilità ad accedere all'interno dell'immobile oggetto di

consulenza stante la presenza di una catena con lucchetto posta a chiusura del cancello carraio d'ingresso all'area circostante il fabbricato. Sospendeva pertanto le oo.pp. riservandosi di attivarsi presso il Tribunale per ottenere l'autorizzazione all'accesso forzoso.

Previa richiesta di accesso atti inoltrata al Comune di Reano in data 6.10.2022, le oo.pp. proseguivano in data 15.11.2022 nell'Ufficio Tecnico del Comune, ove lo scrivente prendeva visione delle pratiche edilizie disponibili inerenti gli immobili oggetto di pignoramento.

Soltanto in data 1.2.2023 era possibile effettuare il secondo sopralluogo nell'immobile oggetto di pignoramento presente il CTU, -----

Si procedeva all'apertura del lucchetto sul cancello d'ingresso ed all'apertura di un secondo lucchetto posto a chiusura del cancello d'ingresso al seminterrato.

Una volta avuto accesso all'interno dello stabile i presenti prendevano atto che i due alloggi che compongono il fabbricato residenziale erano liberamente accessibili in quanto i rispettivi portoncini d'ingresso risultavano aperti. Era così possibile effettuare i rilievi planimetrici nelle uu.ii. oggetto di pignoramento ed acquisire le necessarie riprese fotografiche.

Al termine del sopralluogo, il CTU consegnava le chiavi del nuovo lucchetto posto a chiusura del cancello d'ingresso all'area esterna al fabbricato al comproprietario ..... il quale si riservava di provvedere per proprio conto alla chiusura del secondo cancello di accesso al seminterrato.

Nel corso del sopralluogo, il CTU prendeva informazioni direttamente dal comproprietario in ordine ad ulteriori pratiche edilizie esistenti non reperite presso l'UTC.

Il CTU effettuava pertanto nuovo accesso agli atti presso l'UTC di Reano in data 27 aprile 2023 nel corso della quale acquisiva ulteriore documentazione tecnica inerente i progetti depositati.

Sulla scorta delle informazioni acquisite presso l'UTC inoltrava in pari data al medesimo ufficio specifica PEC con richiesta di chiarimenti in ordine ai seguenti punti:

- 1) Richiesta di dichiarazione assenza di pratiche edilizie autorizzative originarie relative alle recinzioni del lotto in questione;
- 2) Richiesta di dichiarazione di assenza di pratiche edilizie autorizzative inerenti i garages ed il fabbricato rustico a due piani f.t. insistente ed accatastato a C.F. al Foglio 12, part. 906 subalterni 5, 6 e 7;
- 3) richiesta di dichiarazione di assenza di altri titoli abilitativi compresi eventuali CONDONI, ART. 26, Legge 47/1985 ecc. rilasciati sui fabbricati oggetto di vertenza e distinti a C.F. al Foglio 12 n. 906 subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8;
- 4) si richiedeva inoltre di indicare il periodo storico a partire dal quale il Comune di Reano richiedeva la presentazione di elaborati progettuali per il rilascio delle autorizzazioni/licenze edilizie nell'area in questione e le relative Delibere Comunali al riguardo.

5) Si richiedeva infine di trasmettere la planimetria relativa alle pubbliche fognature/acquedotto nell'area di riferimento precisando se i suddetti immobili risultano regolarmente allacciati.

In data 19.6.2023 ..... trasmetteva allo scrivente la seguente e-mail:

*In risposta alla sua richiesta del 27 aprile 2023 si evidenzia quanto segue:*

*1) assenza presso Vs. Uffici di pratiche edilizie autorizzative originarie relative alle recinzioni del lotto in questione;*

***Da verifiche non sono presenti in archivio pratiche edilizie autorizzative originarie relative alle recinzioni del lotto in questione.***

*2) assenza presso Vs. Uffici pratiche edilizie autorizzative inerenti i garages ed il fabbricato rustico a due piani f.t.insistente ed accatastato a C.F. al Foglio 12, part. 906 subalterni 5, 6 e 7;*

***Da verifiche non sono presenti in archivio pratiche edilizie autorizzative inerenti i garages ed il fabbricato rustico a due piani f.t. insistente ed accatastato a C.F. al Foglio 12, part. 906 subalterni 5, 6 e 7;***

*3) assenza presso Vs. Uffici di altri titoli abilitativi compresi eventuali CONDONI, ART. 26, Legge 47/1985 ecc.rilasciati sui fabbricati oggetto di vertenza e distinti a C.F. al Foglio 12 n. 906 subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.*

***Da verifiche non sono presenti in archivio altri titoli abilitativi compresi eventuali CONDONI, ART. 26, Legge 47/1985 ecc. rilasciati sui fabbricati oggetto di vertenza e distinti a C.F. al Foglio 12 n. 906 subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8.***

4) Si richiede cortesemente di indicare il periodo storico a partire dal quale il Comune di Reano richiedeva la presentazione di elaborati progettuali per il rilascio delle autorizzazioni/licenze edilizie nell'area in questione e cortesemente di trasmettere le relative Delibere Comunali al riguardo.

**Dagli anni 50 si evince che venivano richiesti elaborati grafici progettuali. Non sono state reperite delibere in merito.**

5) Si richiede cortesemente infine di trasmettere la planimetria relativa alle pubbliche fognature/acquedotto nell'area di riferimento precisando se i suddetti immobili risultano regolarmente allacciati.

**Si allega quanto richiesto**

6) Rilascio CDU come da richiesta.

**Si allega quanto richiesto”.**

**6 allegati**

 **GRAFO\_ACQUEDOTTO.dwg**  
1961K

 **GRAFO\_FOGNATURA.dwg**  
1989K

 **LEGENDA\_ACQUEDOTTO.pdf**  
82K

 **LEGENDA\_FOGNATURA.pdf**  
79K

 **R14 - r3.18 - r2.35 - VIA CASE VAIETO - IMBERTI LUCA.pdf.p7m**  
1827K

 **R14 - r3.18 - r2.35 - VIA CASE VAIETO - IMBERTI LUCA.pdf**  
1824K

Nel corso delle oo.pp., in data 3.4.2023, lo scrivente acquisiva dall'Istituto Geografico Militare specifica documentazione aerofotogrammetrica

relativa all'area oggetto di stima relativa a voli avvenuti in data 1945, 1954 e 1967 seppur risultata ininfluenza in quanto gli immobili insistenti sulla particella 906 non risultano chiaramente identificabili.

\* \* \*

## **SVOLGIMENTO DEL MANDATO**

### **Primo punto del quesito**

*“descrive 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”*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, risalenti alla fine degli anni '50 del secolo scorso, fanno parte di un più ampio fabbricato abitativo ubicato in Comune di Reano (TO), località Case Vaietto, civico n. 14 (nelle visure catastali Case Vaietto n. 8).

Trattasi di uno fabbricato residenziale a due piani f.t. oltre un piano seminterrato ed un piano sottotetto con corte comune a tutte le sei uu.ii. insistenti sulla particella 906.

Lo stabile, privo di ascensore e provvisto di servoscala, è composto di due alloggi, un deposito e relative pertinenze:

- il primo alloggio (Fg. 12 part. 906 sub 2) -non oggetto di pignoramento- è ubicato al piano rialzato;
- il secondo alloggio (Fg. 12 part. 906 sub 3 oggetto di pignoramento) è ubicato al piano primo (secondo f.t.); costituisce pertinenza il piano sottotetto.

Il deposito (Fg. 12 part. 906 sub 4 oggetto di pignoramento) è ubicato al piano seminterrato.

Il fabbricato è collocato all'interno di un'area interamente recintata utilizzata a giardino e comprendente aiuole, un roseto con struttura in ferro, marciapiedi e aree pavimentate.

L'area esterna è provvista di accesso carraio (con sistema di apertura meccanizzato) e pedonale dalla pubblica via attraverso un breve tratto carraio.

All'interno dell'area recintata sono inoltre presenti alcuni bassi fabbricati in pessime condizioni (non oggetto di pignoramento) identificati catastalmente come autorimessa, tettoia, pensiline e vari locali deposito; in particolare è presente un fabbricato al grezzo (non ultimato) su due piani adibito a tettoia con scala di collegamento interna e deposito disposto su due piani f.t. grezzo identificato a C.F. al Fg. 12 part. 906 sub. 6 (parte) e sub. 7; un deposito al P.T. con pensiline di cui al sub. 6 (parte); un locale autorimessa al p.T. (sub. 5).

Tali beni alla data del sopralluogo risultavano solo parzialmente visibili in quanto parzialmente pericolanti ed a causa della vegetazione che ne impediva l'accesso.

All'interno dell'area recintata circostante il fabbricato residenziale è altresì presente un secondo mappale, identificato a C.T. al Fg. 12 mappale 935, non oggetto di pignoramento ed accessibile unicamente attraverso il mappale contiguo a Nord-Est di cui al Fg. 12, part. 906, sub. 8, Partita A, "*bene comune non censibile*" (corte), comune ai subb. 2, 3, 4, 5, 6 e 7.

Con riferimento al mappale 906 si segnala che, alla Sezione D, della nota di trascrizione 23.2.2011 R.G. 1314 RP 935 è riportato testualmente:

“SI PRECISA CHE LA SIGNORA ..... E' NATA.....INTERVENNE ALL'ATTO IN OGGETTO, QUALE TITOLARE DELLA DITTA INDIVIDUALE: ----- PER LE CONDIZIONI SI TRASCRIVE INTEGRALMENTE QUANTO SEGUE: "3) QUALI CONDIZIONI DELLA SECONDA VENDITA, LE PARTI, CONCORDEMENTE, CONVENGONO QUANTO SEGUE: A) IL TERRENO VENDUTO POTRA' USUFRUIRE DI TUTTA LA CUBATURA E SUPERFICIE REALIZZABILI SUL CONFINANTE TERRENO, SITO IN COMUNE DI REANO, CENSITO, AL CATASTO TERRENI, AL FOGLIO 12 NUMERO 935 - SEMINATIVO - DI ARE DUE E CENTIARE SETTANTASETTE (A. 2,77) - R.D. EURO 2,15 - R.A. EURO 1,50, DI PROPRIETA' DELLA PARTE VENDITRICE. IL RASFERIMENTO DI CUBATURA E DI SUPERFICIE E' COMUNQUE SUBORDINATO, PER QUANTO CONCERNE IL SUO UTILIZZO, ALLE NORME URBANISTICHE E DI PIANO REGOLATORE OGGI ED IN FUTURO VIGENTI, ESONERANDO LA PARTE ACQUIRENTE QUELLA VENDITRICE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' NEL CASO IN CUI, PER QUALSIASI MOTIVO, TALE SUPERFICIE E CUBATURA NON POTESSERO ESSERE UTILIZZATE."

Inoltre, alla Sezione D della nota di trascrizione 23.2.2011 RG 1315 RP 936 è riportato testualmente:

“IL TERRENO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 12 NUMERO 933, E' UN'AREA URBANA DI MQ. 241. SI PRECISA CHE LA SIGNORA .....  
PER LE CONDIZIONI SI TRASCRIVE INTEGRALMENTE QUANTO SEGUE: "3) QUALI CONDIZIONI DELLA SECONDA VENDITA, LE PARTI, CONCORDEMENTE, CONVENGONO QUANTO SEGUE: A) OMISSIS B) LA PARTE VENDITRICE COSTITUISCE SUL TERRENO DI SUA PROPRIETA', SITO IN COMUNE DI REANO: - IN PARTE CENSITO, AL CATASTO TERRENI, AL FOGLIO 12 NUMERO 935 - SEMINATIVO - DI ARE DUE E CENTIARE SETTANTASETTE (A. 2,77) - R.D. EURO 2,15 - R.A. EURO 1,50; - IN PARTE INDIVIDUATO CON IL FOGLIO 12 NUMERO 906 SUBALTERNO 8 NELL'ELABORATO PLANIMETRICO PRESENTATO AL CATASTO FABBRICATI; SERVITU' PER LA POSA IN OPERA, INTERRATI, DI TUBAZIONI PER ACQUEDOTTO, GAS, FOGNATURA, LINEE ELETTRICHE E TELEFONICHE E DI QUALSIASI ALTRO MANUFATTO NECESSARIO OD UTILE PER IL MIGLIOR USO DEL FONDO DOMINANTE, ANCHE A SCOPO EDIFICATORIO. IL FONDO DOMINANTE POTRA' ACCEDERE AI FONDI SERVENTI PER EFFETTUARE LA POSA IN OPERA DEL

SUDDETTI MANUFATTI E PER LA LORO EVENTUALE MANUTENZIONE, ORDINARIA E STRAORDINARIA. TALE SERVITU' DOVRA' ESSERE ESERCITATA, A MINOR DANNO DEI FONDI SERVENTI, IN PROSSIMITA' DEL CONFINE CON I MAPPALI 703 - 914 - 627 E 913 DELLO STESSO FOGLIO E COMUNQUE A NON MENO DI METRI UNO (M. 1) E NON OLTRE METRI DUE (M. 2) DA TALE CONFINE. TUTTE LE SPESE PER LA POSA IN OPERA DI QUANTO SOPRA PRECISATO E GLI EVENTUALI RIPRISTINI DEI FONDI SERVENTI O LA RIPARAZIONE DI DANNI SUBITI DA TALI FONDI, SARANNO AD ESCLUSIVO CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE."

Si segnala inoltre che, lungo la recinzione presente a Sud-Est è collocato un cancelletto pedonale con serratura che mette in comunicazione anche il mappale 906 con altro terreno, proprietà di terzi, estraneo alla presente procedura (F. 12 Part. 434). Alla data dei sopralluoghi detto manufatto risultava chiuso con catena e lucchetto.

**Alloggio F. 12, part. 906 sub. 3** (oggetto di pignoramento)

L'**alloggio** oggetto di consulenza, ubicato al piano primo dello stabile (secondo f.t.) è accessibile dal corpo scala interno, comune all'alloggio del piano rialzato sub. 2 non oggetto di pignoramento, sino al piano rialzato medesimo; catastalmente attribuito esclusivamente all'alloggio del piano primo, nella porzione di scala a partire dal piano rialzato sino al piano sottotetto.

L'alloggio è composto di ingresso, n. 2 camere, n. 2 bagni, soggiorno, cucina, due terrazzi verandati ad ovest ed un balcone verandato ad est.

L'alloggio presenta caratteristiche e finiture tipiche degli anni '50-'60: piastrelle in ceramica sulle pareti dei bagni e parte dell'angolo cottura in cucina; pavimenti in lastre di marmo rosso o piastrelle in graniglia, parquet a lisca di pesce o a mosaico; pareti rivestite con carta da parati; serramenti esterni in

struttura lignea con vetro semplice e tapparelle avvolgibili in alluminio; verande chiuse con serramenti in alluminio anodizzato o simili, vetri semplici nella parte alta e vetri retinati nella parte inferiore; serramenti interni per lo più in legno con specchiature in vetro semplice od in pvc a soffietto.

Alla data del sopralluogo, l'alloggio oggetto di pignoramento si presentava in totale stato di abbandono; erano visibili tracce di infiltrazioni d'acqua diffuse a soffitto all'interno dei locali, con distacco di intonaco, presumibilmente a causa dello stato di degrado della copertura che presentava numerose tegole rotte o cadute sul pavimento del sottotetto. Si segnala che uno dei due bagni è provvisto di solo bidet, lavandino e doccia; il secondo bagno di vaso wc, lavandino e boiler elettrico.

In generale, lo stabile presentava uno stato di manutenzione/conservazione pessimo dovuto sia alla vetustà dei materiali che all'assenza di manutenzione prolungatasi per lungo tempo. Anche le facciate, l'area esterna pertinenziale, le recinzioni, il cancello carraio, le pavimentazioni in generale presentavano tracce di degrado, incuria e mancata manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato a gas a servizio dell'intero stabile. E' presente unico contatore dell'impianto elettrico da 6 kw a servizio dell'intero stabile. Il corpo scale è provvisto di servoscala. E' presente l'impianto citofonico.

Il fabbricato residenziale ha struttura mista con pilastri in c.a., muri perimetrali in mattoni intonacati, solette orizzontali latero-cementizie e copertura con struttura lignea.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile verificare la funzionalità ed fruibilità degli impianti a servizio dello stabile, che risultano in generale vetusti ed in pessime condizioni di manutenzione.

Costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione del piano primo, il **locale sottotetto non abitabile** -soprastante l'alloggio medesimo pressoché per tutta la sua ampiezza- il quale presenta accesso dal pianerottolo del corpo scala, attraverso scala esclusiva delimitata da porta di accesso.

Il sottotetto risultava interamente al grezzo, non coibentato; il tetto è realizzato in struttura lignea di grossa e piccola orditura e manto di copertura in tegole marsigliesi. Erano qui presenti due vasche in fibro-cemento o simili, marchiate "Eternit", con funzione ignota, poste su pilastrature in mattoni e struttura in ferro. Erano altresì presenti alcune canne fumarie e comignoli. Il tetto presentava evidenti tracce di infiltrazioni e tegole rotte e fuori sede.

**Deposito F. 12, part. 906 sub. 4** (oggetto di pignoramento)

- Al piano seminterrato è presente un **locale deposito**, accessibile da rampa scala comune ai due alloggi (Fg. 12 part. 906 subb. 2 e 3) nonché da altro accesso carraio esterno, attraverso un piccolo cancello con retrostante rampa carraia ripida e stretta che non consente un agevole ingresso se non a piccoli veicoli. Detto locale presenta muri verticali e soffitto in parte intonacati al

rustico; il pavimento è in battuto di cemento; i serramenti esterni sono in ferro con vetro

semplice. Da qui si accede anche all'attigua **centrale termica**, comune ai due alloggi (subb. 2 e 3).

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata e nei rilievi effettuati che costituiscono parte integrante della presente relazione.

\*

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati - Comune di Reano (TO), (codice H207):

**F. 12 Part. 906, Sub. 3:**

*Via Case Vaietto n. 8, Piani S1-1; Cat. A/2, Classe 3, Vani 6; Sup. Catastale mq 171 (totale escluse aree scoperte mq 162); R.C. €. 557,77.*

Intestazione catastale

- ....., nato a ..... comproprietario pro quota di 5/12 e
- ....., nata a..... comproprietaria pro quota di 7/12.

**F. 12 Part. 906, Sub. 4:**

*Via Case Vaietto n. 8, Piano S1; Cat. C/2, Classe U, Consistenza mq 77; Sup. Catastale Totale mq 104; R.C. €. 167,02.*

Intestazione catastale

- ....., nato a ..... comproprietario pro quota di 5/12 e
- ....., nata a..... comproprietaria pro quota di 7/12.

\*

Coerenze:

**Alloggio e sottotetto di cui al Fg. 12 Part. 906, Sub. 3:**

*vuoto su corte comune a C.F. al Fg. 12 part. 906, sub. 8 sui quattro lati;*

**Deposito F. 12 Part. 906, Sub. 4:**

*terrapieno su mappale a C.T. Fg. 12 part. 906 sub. 8 a nord (parte), sud, est (parte) ed ovest; centrale termica e scala comune (ai subb. 2 e 3) a nord e a est.*

\*

## **PARTI COMUNI**

### **Vano scala interna**

Dall'esame delle schede catastali si evince che la scala di collegamento al piano seminterrato e relativo sottoscala è in comune tra i due alloggi subb. 2 e 3.

La rampa di collegamento dal pianerottolo d'ingresso al piano rialzato nonché il pianerottolo sono anch'essi in comune ai due alloggi subb. 2 e 3.

La porzione di scala di collegamento dal piano primo oggetto di consulenza nonché la successiva rampa di collegamento al piano sottotetto risultano catastalmente di pertinenza esclusiva del sub. 3 (oggetto di pignoramento).

Si rileva che la porzione di scala interna comune del fabbricato abitativo non è costituita al catasto fabbricati e quindi è priva di identificativo.

Si riscontra che la scala nella porzione comune non figura nel pignoramento immobiliare.

### **Centrale termica**

La centrale termica e l'anti-centrale-termica risultano entrambi comuni ai subb. 2 e 3 ma non sono costituiti al catasto fabbricati e quindi sono privi di identificativo.

Si riscontra che detti locali in comune tra i subb. 2 e 3 non figurano nel pignoramento immobiliare.

### **Corte comune F. 12, Part. 906, sub. 8:**

Si riscontra che l'area su cui insistono gli immobili oggetto di consulenza è costituita al catasto fabbricati al foglio 12, particella 906, sub. 8 e non figura nel pignoramento immobiliare.

\* \* \*

### **Secondo punto del quesito**

*“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”*

#### Proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti agli odierni condividenti in forza dei seguenti atti e sulla scorta della seguente linea di discendenza:

- .....: padre di ..... e quindi nonno di ..... e .....
- .....: figlio di.....e padre di ..... e .....
- .....: coniuge di ..... e madre di ..... e .....
- ..... e .....: figlie di .....

\*

Formalità ipocatastali (Agenzia Entrate P.P.R.R.I.I. Susa)

**1) Atto di divisione 13.07.1952 rogito Notaio Stefano ALLICE**

**Trascritto in data 01.08.1952 ai nn. 2061/1995**

A favore e contro -----

- LOTTO 1 assegnato a: OMISSIS

- LOTTO 2 assegnato a: OMISSIS

- LOTTO 3 assegnato a : In REANO fg. XII n. 70 di are 8.63 oltre ad altri beni estranei alla presente consulenza.

**2) Atto di compravendita 28.8.1955 rogito Notaio Guido TEPPATI**

Registrato ad Avigliana l'01.09.1955 al n. 175; **trascritto in data 05.09.1955 ai nn. 2212/2123**

Con riferimento ai beni oggetto della presente si riportano le seguenti note:

*..... vendite a ..... il seguente terreno in REANO: Partita 1392, seminativo di are 24.81, distinto in mappa al fg. XII n. 71; alle coerenze: il compratore, altro.*

**3) Atto di compravendita 16.12.1956 rogito Notaio Guido TEPPATI**

Registrato ad Avigliana il 19.12.1956 al n. 860

**Trascritto in data 20.12.1956 ai nn. 3474/3325**

*..... vendettero a .....il terreno in REANO, partita 1689, Cat. Terr., seminativo di are 9.35, distinto in mappa al fg. XII n. 210; alle coerenze: il compratore,.....*

**4) Verbale di pubblicazione del testamento olografo del signor .....**

**....., rogito Notaio ..... 8.4.1978 rep. 39.642/4.816, registrato a Rivoli il 26.04.1978 al n. 2669, Vol. 265, trascritto a Susa il 5.5.1978, RG. 2330, R.P. 2039.**

Col suddetto atto,..... nominava erede universale ..... e per le rimanenti proprietà ..... lasciava la quota di legittima.

**5) Dichiarazione di Successione Testamentaria in morte di**

Registrata all’Agenzia delle Entrate di Rivoli, sezione decentrata di Avigliana in data 28.08.1978, rep. 28/699.

**Trascritta a Susa il 17.08.2005, RG 8911 e RP 6668.**

Relativa ai seguenti beni, a favore di .....: Catasto Fabbricati, Foglio 12 particelle nn. 70, 507 e 210 e 81 del Comune di Reano.

Si segnala un probabile errore materiale inerente il mappale 81 (non di proprietà del *de cuius*) riportato nella nota al posto del mappale 71.

**6) Nota di trascrizione 3.8.2011 - RG. 6183 – RP. 4409 della dichiarazione di successione in morte di .....**

In data 28.12.2010 decedeva ....., disponendo delle proprie sostanze con testamento olografo del 01.07.1992, pubblicato dal Notaio ..... in data 26.7.2011, rep. 143228, racc. 48083, registrato a Torino I il 29.07.2011 al n. 20108 serie 1T, come segue:

- *istituiva erede universale la propria figlia, ..... prelegandole le case in Reano complete di mobili ed arredi e del terreno circostante;*
- *lasciava al proprio figlio, ....., la quota di riserva prevista dalla legge;*
- *lasciava alla propria moglie, signora ....., l’usufrutto vita natural durante dei fabbricati in Reano.*

**Immobili dichiarati in successione (oltre ad altri):**

Comune di Reano, Catasto Fabbricati, Foglio 12 particella 906 subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, oltre terreno distinto nella mappa catastale al Foglio 12 n. 935.

**A FAVORE:**

.....: Nuda proprietà per 1/1

.....: Usufrutto per 1/1

**CONTRO:**

..... Proprietà 1/1

**7) Nota di trascrizione di domanda giudiziale del 27.03.2013 RG. 1836 – RP. 1499.**

Atto Giudiziario del 08.02.2013 - Domanda giudiziale per riduzione di disposizione testamentaria, presso Tribunale di Torino, Sezione distaccata di Susa.

**A FAVORE:**

..... – per la proprietà 1/4 (richiesta in causa sull'intera massa ereditaria) oltre ai diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che la corredano.

**CONTRO:**

.....

**8) Nota di trascrizione del 04.06.2014 RG. 3454 – RP 2796.**

Dichiarazione di successione n. 2623 vol. 9990 del 11.12.2012 in morte del signor .....

**Immobili dichiarati in successione (oltre ad altri):**

Comune di Reano, Catasto Fabbricati, foglio 12 particella 906 subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, oltre terreno distinto nella mappa catastale al Fg. 12 n. 935.

**A FAVORE:**

.....: Nuda Proprietà per 1/1

.....: Nuda Proprietà per 1/1

.....: Usufrutto per 1/1

**CONTRO:**

.....: Nuda Proprietà 1/1 e Usufrutto per 1/1

**9) Nota di trascrizione del 11.12.2014 RG. 7543 – RP 5994.**

Rettifica nota di trascrizione del 04.06.2014 RG. 3454 – RP 2796 (Riferita alla precedente dichiarazione di successione n. 2623 vol. 9990 del 11.12.2012).

**Immobili:** Comune di Reano, Catasto Fabbricati, foglio 12 particella 906 subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, oltre terreno distinto nella mappa catastale al Fg. 12 n. 935.

**A FAVORE:**

.....: Nuda Proprietà per 1/1

.....: Usufrutto per 1/1

**CONTRO:**

.....: Nuda Proprietà 1/1 e Usufrutto per 1/1

**10) Nota di trascrizione del 01.03.2021 RG. 1640 – RP 1302.**

Sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Torino rep. 7590/2015 del 11.12.2015.

Il Tribunale di Torino, definitivamente pronunciando, (...) *riduce la disposizione testamentaria disposta a favore di ....., contenuta nel testamento olografo del 01.07.1992* (pubblicato il 26.07.2012 rep. 143228 di ..... e, per l'effetto dichiara che ....., nata a , *partecipa nella misura del 25%, alla comunione ereditaria sui beni caduti in successione (...)*. La presente sentenza è passata in giudicato.

**Immobili:** Comune di Reano, Catasto Fabbricati, foglio 12 particella 906 subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, oltre terreno distinto nella mappa catastale al Fg. 12 n. 935.

**A FAVORE:**

.....: Proprietà per 1/4

**CONTRO:**

.....: Proprietà 1/4

**11) Nota di trascrizione del 12.09.2016 RG. 6555 – RP 5046.**

(Riferita alla dichiarazione di successione n. 2623 vol. 9990 dell'11.12.2012 in morte di .....).

**Immobili:** Comune di Reano, Catasto Fabbricati, foglio 12 particella 906 subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, oltre terreno distinto nella mappa catastale al Fg. 12 n. 935.

Nota di trascrizione per rettifica quote.

La nota sostituisce quella precedente già trascritta.

**A FAVORE:**

.....: Proprietà per 2/4  
.....: Proprietà per 1/4  
.....: Proprietà per 1/4

**CONTRO:**

.....: Proprietà per 1/1

**12)** In data 14.01.2017 decedeva ..... disponendo delle proprie sostanze con **testamento olografo del 31.01.2011**, pubblicato dal Notaio Mambretti in data 18.02.2017 rep. 196051 racc. 26645, registrato a Torino il 23.02.2017 al n. 3671, come segue: istituiva erede universale il figlio ....., lasciando alla figlia ..... la quota di riserva.

**13) Nota di trascrizione del 18.09.2017 RG. 6516 – RP 4874.**

Dichiarazione di successione testamentaria n. 696 vol. 9990 del 27.03.2017 in particolare sui seguenti immobili in Comune di Reano, Catasto Fabbricati, Foglio 12 particella 906 subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, oltre terreno distinto nella mappa Catastale al Fg. 12 n. 935.

**A FAVORE:**

.....: Proprietà per 1/8  
.....: Proprietà per 1/8

**CONTRO:**

.....: Proprietà per 1/4

**14) Accettazioni dell'eredità morendo dismessa da .....**

**di ....., ....., .....**: accettazione della eredità del padre, ....., con atto notaio ..... del 22.01.2011, rep. 142510/47557, trascritto alla conservatoria di Susa il 23.02.2011, n.ro 1316/937.

**15) Accettazioni dell'eredità morendo .....**

.....: accettazione della eredità della madre, ....., con atto notaio MAMBRETTI del 19.12.2019 trascritto alla Conservatoria di Susa il 27.12.2019 n.ro 10267/7732.

**16)** Si segnala che ..... non si e' espressa entro il termine fissato dal Tribunale ex art. 481 c.c. e sono subentrate nella successione per rappresentazione le di lei figlie.....

**17)** ..... nata a: accettazione della eredità della nonna, ....., ..... del 05.02.2021 Rep. Atti notarili 14/21.

\*

**QUOTE IN CAPO AI CONDIVIDENTI**

Sentenza RG 7809/2013

..... citava i figli ..... per la reintegrazione della quota di riserva a lei spettante di cui al testamento 1.7.1992 in morte del coniuge ..... (deceduto il ....., con rinuncia del legato di usufrutto non contestata dalle parti) instava per il riconoscimento della legittima su tutto il patrimonio morendo dismesso da .....

La sentenza accoglie la domanda di ..... e riduce la disposizione testamentaria disposta a favore di ..... contenuta nel testamento olografo 1.7.1992 (pubblicato il 26.7.2012 rep. n. 143228) di ..... e, per l'effetto, dichiara che ..... partecipa nella misura del 25% alla comunione ereditaria sui beni caduti in successione, oltre al diritto di abitazione sulla casa coniugale di Reano.

Il CTU tiene ad evidenziare che, nella Sentenza nulla viene precisato in ordine alla quota in capo a ....., anche in riferimento agli immobili oggetto di pignoramento; dall'esame degli atti visionati, non si evince la sussistenza di documenti che attestino l'avvenuto reintegro della quota di riserva a lui spettante (come accertato per .....) in ordine ai beni pervenuti dalla successione del padre.....

\*

Secondo quanto riportato nelle visure catastali, le quote in capo agli attuali condividenti risultano le seguenti:

**F. 12 Part. 906, Sub. 3 e Sub. 4:**

- ....., comproprietario pro quota di **5/12**;
- ....., comproprietaria pro quota di **7/12**.

Dette quote derivano dalla dichiarazione di successione rettificata e trascritta al n. R.G. 6555 R.P. 5046 del 12.9.2016 ma, le medesime non paiono rispettare le disposizioni testamentarie di ..... e non risultano allineate a quanto stabilito nella Sentenza n. 7590 dell'11.12.2015, in quanto risulterebbe essere stata assegnata a favore di ..... la quota di proprietà di 1/4 sui beni pignorati (costituenti parte degli immobili legati dal testatore a favore di .....). Inoltre, tenendo conto della mancata accettazione dell'eredità in morte di ..... da parte della figlia ....., e della conseguente accettazione dell'eredità da parte delle di lei figlie ..... e ....., le quote in capo ai condividenti risultano le seguenti:

- ....., comproprietario pro quota di **10/24**;
- ....., comproprietaria pro quota di **12/24**;
- ....., comproprietaria pro quota di **1/24**;
- ....., comproprietaria pro quota di **1/24**.

**Al fine di fornire al Giudice ogni elemento utile al giudizio**, lo scrivente CTU ritiene necessario riportare di seguito anche le quote in capo agli attuali condividenti, così come risultanti dalle ispezioni ipocatastali effettuate, tenendo conto dell'accettazione dell'eredità in morte di ..... da parte delle nipoti ..... e----- e non considerando il reintegro della quota di 1/4 a favore di ..... sugli immobili di Case Vaietto 14 a seguito della suindicata Sentenza (comprendenti anche i beni oggetto di pignoramento):

- ....., comproprietario pro quota di **4/24**;
- ....., comproprietaria pro quota di **18/24**;
- ....., comproprietaria pro quota di **1/24**;
- ....., comproprietaria pro quota di **1/24**.

\*

### **MAPPALE 507**

Il mappale 507 deriverebbe invece dal frazionamento dei mappali 71 e 210, poiché nelle trascrizioni 2123/55 e 3325/56 il mappale 71 era originariamente di are 24.81 ed il mappale 210 di are 9.35, mentre nelle relative visure catastali storiche sono indicati rispettivamente di are 13.19 e are 8.55.

\*

### ***Generalità complete e codice fiscale degli attuali comproprietari***

- ....., nato a ;
- ....., nata a;
- ....., nata a;
- ....., nata a.

\* \* \*

### **Terzo punto del quesito**

*“indichi l’esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni oggetto di divisione o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente”*

#### **Formalità gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento**

**Verbale di pignoramento immobili - atto esecutivo o cautelare** - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa - il **1.6.2016** – R.P. 2966, R.G. 3860, derivante da atto 12.3.2016, Tribunale di Torino, Rep. 8321/2016, relativamente ad Immobili siti in Reano (TO), per l'importo di €. 2.927,00 esposto in atto di precetto, oltre interessi e spese successive di cui alla sentenza esecutiva del Giudice di Pace di Torino n. 469 del 30.1.2015.

a favore di

..... nato

contro

....., nata

- Per la quota di 1/1 della nuda proprietà:

Sui seguenti immobili in Reano (TO):

- Fg. 12 Part. 906, sub. 3, cat. A/2 Abitazione di tipo civile, Cons. Vani 6, Case Vaietto n. 8, Piani S1-1;
- F. 12 Part. 906, sub. 4, cat. C/2 Magazzini e locali di deposito, Cons. Mq 77, Case Vaietto n. 8, Piano S1.

Sezione D - Ulteriori informazioni:

*“Si fa riferimento all’atto di pignoramento immobiliare, che si allega alla presente, dell’8 marzo 2016, n. cron. 8321 dell’11 marzo 2016, notificato con raccomandata 179925405 del 12 marzo 2016”.*

\*

**Rettifica nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili - atto esecutivo o cautelare** - trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa - il **27.7.2016** – R.P. 4277, R.G. 5562, derivante da atto 12.3.2016, Tribunale di Torino, Rep. 8321/2016, relativamente ad Immobili siti in Reano (TO)

a favore di

..... nato

contro

....., nata

- Per la quota di **2/4** della nuda proprietà:

Sui seguenti immobili in Reano (TO):

- Fg. 12 Part. 906, sub. 3, cat. A/2 Abitazione di tipo civile, Cons. Vani 6, Case Vaietto n. 8, Piani S1-1;

- Fg. 12 Part. 906, sub. 4, cat. C/2 Magazzini e locali di deposito, Cons. Mq 77, Case Vaietto n. 8, Piano S1;

Sezione D - Ulteriori informazioni:

*“Si rettifica la nota di trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa del 1.6.2016, nn. 3869/2966 in quanto, per errore si era indicata la quota per intero di nuda proprietà, invece che come esatto la quota di 2/4 di nuda proprietà. Si fa riferimento all’atto di pignoramento immobiliare dell’8 marzo 2016, n. cron. 8321 dell’11 marzo 2016, notificato con raccomandata 179925405 del 12 marzo 2016”.*

\*

**Nota di trascrizione del 19.10.2020 RG. 6395 – RP 4988.**

Domanda Giudiziale di Divisione c/o il Tribunale di Torino rep. 18543 del 11.08.2020.

**Immobili:** Comune di Reano, Catasto Fabbricati, foglio 12 particella 906 subb. 3, 4.

**A FAVORE:**

.....: per il diritto di Proprietà

**CONTRO:**

.....: per il diritto di Proprietà

: per il diritto di Proprietà

.....: per il diritto di Proprietà

Si segnala che il pignoramento non risulta trascritto nei confronti della quota di proprietà in capo a .....

Altre formalità e servitù rilevate

**1) Trascrizione R.G. 1315 R.P. 936 del 23.2.2011** a favore di ..... (TO),  
c.f.: relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di **SERVITU' PASSAGGIO**  
per la quota di 1/1 contro:

- ....., nata relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di **SERVITU' DI PASSAGGIO**, per la quota di 1/3;
- ....., nato relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di **SERVITU' DI PASSAGGIO**, per la quota di 1/3 in regime di **BENE PERSONALE**;
- ....., nata relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di **SERVITU' DI PASSAGGIO**, per la quota di 1/3 In regime di **BENE PERSONALE**;

**Sezione D - Ulteriori informazioni:**

IL TERRENO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 12 NUMERO 933, E' UN'AREA URBANA DI MQ. 241. SI PRECISA CHE LA SIGNORA .....  
VIA DELLE VIGNE N. 1/C, ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TORINO AL NUMERO ..... PER LE CONDIZIONI SI TRASCRIVE INTEGRALMENTE QUANTO SEGUE: "3) QUALI CONDIZIONI DELLA SECONDA VENDITA, LE PARTI, CONCORDEMENTE, CONVENGONO QUANTO SEGUE: A) OMISSIS B) LA PARTE VENDITRICE COSTITUISCE SUL TERRENO DI SUA PROPRIETA', SITO IN COMUNE DI REANO: - IN PARTE CENSITO, AL CATASTO TERRENI, AL FOGLIO 12 NUMERO 935 - SEMINATIVO - DI ARE DUE E CENTIARE SETTANTASETTE (A. 2,77) - R.D. EURO 2,15 - R.A. EURO 1,50; - IN PARTE INDIVIDUATO CON IL FOGLIO 12 NUMERO 906 SUBALTERNO 8 NELL'ELABORATO PLANIMETRICO PRESENTATO AL CATASTO FABBRICATI; SERVITU' PER LA POSA IN OPERA, INTERRATI, DI TUBAZIONI PER ACQUEDOTTO, GAS, FOGNATURA, LINEE ELETTRICHE E TELEFONICHE E DI QUALSIASI ALTRO MANUFATTO NECESSARIO OD UTILE PER IL MIGLIOR USO DEL FONDO DOMINANTE, ANCHE A SCOPO EDIFICATORIO. IL FONDO DOMINANTE POTRA' ACCEDERE AI FONDI SERVENTI PER EFFETTUARE LA POSA IN OPERA DEL SUDDETTI MANUFATTI E PER LA LORO EVENTUALE MANUTENZIONE, ORDINARIA E STRAORDINARIA. TALE SERVITU' DOVRA' ESSERE ESERCITATA, A MINOR DANNO DEI FONDI SERVENTI, IN PROSSIMITA' DEL CONFINE CON I MAPPALI 703 - 914 - 627 E 913 DELLO STESSO FOGLIO E COMUNQUE A NON MENO DI METRI UNO (M. 1) E NON OLTRE METRI DUE (M. 2) DA TALE CONFINE. TUTTE LE SPESE PER LA POSA IN OPERA DI QUANTO SOPRA PRECISATO E GLI EVENTUALI RIPRISTINI DEI FONDI SERVENTI O LA RIPARAZIONE DI DANNI SUBITI DA TALI FONDI, SARANNO AD ESCLUSIVO CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE."

2) All'interno dell'area recintata, nella porzione rivolta ad ovest, è compreso anche il mappale **Fg. 12 n. 935 non oggetto di pignoramento che risulta di fatto intercluso**. Il mappale 906 risulterebbe pertanto gravato da servitù di passaggio non meglio identificabili a favore del mappale 935.

Per completezza espositiva, benché estraneo al pignoramento, si segnala la trascrizione R.G. 1314, R.P. 935 del 23.2.2011 riguardante il mappale 935, a favore di ....., contro ....., ..... e ..... pro quota di 1/3 ciascuno e relativa alla cessione di cubatura e superficie; più precisamente:

"Sezione D - Ulteriori informazioni

SI PRECISA CHE LA SIGNORA ..... PER LE CONDIZIONI SI TRASCRIVE INTEGRALMENTE QUANTO SEGUE: "3) QUALI CONDIZIONI DELLA SECONDA VENDITA, LE PARTI, CONCORDEMENTE, CONVENGONO QUANTO SEGUE: A) IL TERRENO VENDUTO POTRA' USUFRUIRE DI TUTTA LA CUBATURA E SUPERFICIE REALIZZABILI SUL CONFINANTE TERRENO, SITO IN COMUNE DI REANO, CENSITO, AL CATASTO TERRENI, AL FOGLIO 12 NUMERO 935 - SEMINATIVO - DI ARE DUE E CENTIARE SETTANTASETTE (A. 2,77) - R.D. EURO 2,15 - R.A. EURO 1,50, DI PROPRIETA' DELLA PARTE VENDITRICE. IL TRASFERIMENTO DI CUBATURA E DI SUPERFICIE E' COMUNQUE SUBORDINATO, PER QUANTO CONCERNE IL SUO UTILIZZO, ALLE NORME URBANISTICHE E DI PIANO REGOLATORE OGGI ED IN FUTURO VIGENTI, ESONERANDO LA PARTE ACQUIRENTE QUELLA VENDITRICE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' NEL CASO IN CUI, PER QUALSIASI MOTIVO, TALE SUPERFICIE E CUBATURA NON POTESSERO ESSERE UTILIZZATE."

3) Si segnala la presenza di un **cancelletto pedonale** lungo il confine ad est prospettante verso altra proprietà di cui al Fg 12 mappale 434.

4) Presenza **cisterne ed altre utenze interrato** ad ovest e circostanti il fabbricato principale e di funzione ignota e non accessibili in sede di sopralluogo.

5) **La stradina carraia d'ingresso all'immobile**, nella porzione antistante il cancello carraio, risulta insistere sul mappale 906 in capo agli odierni condividenti. Detta stradina serve ad accesso carraio anche ad altra proprietà estranea alla pendente vertenza. Nel corso dei sopralluoghi, il signor ..... informava

lo scrivente che in passato detto passaggio era stato in parte asfaltato a cura e spesa del padre ..... Detta strada di collegamento insiste in parte su altre proprietà private (mappali 68 e 509 oltre ad altri) ed in parte su area pubblica (mappali 694 e 696) estranee al pendente giudizio.

- All'esterno dell'area recintata, in prossimità del cancello carraio d'ingresso, sono presenti **n. 5 nicchie contatori gas** insistenti sul mappale 906, poste a servizio delle case poste più a ovest oggetto di PEC.

- Sul mappale 906 verso nord-ovest insistono anche **bassi fabbricati ed un rustico a due piani f.t.** (Fg. 12 part. 906 subb. 5,6 e 7) non oggetto di pignoramento, privi di titoli autorizzativi ed insistenti su corte, comune anche ai subalterni oggetto di pignoramento.

- Le particelle originarie e derivata (n. 1) oggetto di consulenza non risultano inserite negli elenchi degli usi civici della Regione Piemonte.

\*

#### Cancelazione formalità

Non sono state riscontrate altre trascrizioni da cancellare oltre a quelle che colpiscono i beni oggetto di divisione di cui ai subb. 3 e 4:

1) **Trascrizione del verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa - il **1.6.2016** – R.P. 2966, R.G. 3860, derivante da atto 12.3.2016, Tribunale di Torino, Rep. 8321/2016

2) **Trascrizione di rettifica della nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa - il **27.7.2016** – R.P. 4277, R.G. 5562.

\* \* \*

#### **Quarto punto del quesito**

*“accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell’occupante”*

#### **Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo dello scrivente, gli immobili apparivano disabitati e non utilizzati da tempo. L’accesso avveniva con l’ausilio della forza pubblica e mediante intervento di un fabbro che rimuoveva il lucchetto del cancello carraio d’ingresso all’area pertinenziale e quello sul cancello di accesso alla rampa di collegamento al deposito seminterrato; le chiavi dei due lucchetti non erano nella disponibilità del signor ....., presente alle oo.pp., né erano state fornite allo scrivente da parte dei comproprietari ancorché richiesto con lettere raccomandate.

A seguito della sostituzione dei lucchetti, le nuove chiavi sono state consegnate direttamente al comproprietario ..... (cfr. Verbale oo.pp).

\* \* \*

#### **Quinto punto del quesito**

*“verifichi l’esistenza della dichiarazione di agibilità e della certificazione energetica degli immobili”*

A seguito dell’accesso agli atti si è verificata l’esistenza all’archivio edilizio del Comune di Reano del **Permesso di Abitabilità** autorizzato in data **20 luglio 1958**, relativo alla domanda 19.7.1958 presentata da.....riferita al permesso edilizio rilasciato il 17.9.1956 per l’immobile in Reano *“Via Vaieto”* s.n. e relativo allo stabile abitativo oggetto di pignoramento.

Presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) non risultano presenti gli Attestati di Prestazione Energetica relativi agli immobili oggetto di pignoramento.

\* \* \*

### **Sesto punto del quesito**

*“verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni ai sensi del n. 6 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7”*

#### Vincoli Urbanistici

Sotto il profilo urbanistico, gli immobili oggetto della presente risultano così identificati al P.R.G.C. di Reano (cfr. C.D.U. rilasciato dal Comune di Reano):

#### **COMUNE REANO**

Che per il lotto distinto a catasto terreni al:

**Foglio 12 – mappale n. 935**

del Comune di Reano, sono previste le seguenti disposizioni urbanistiche:

Parte dei mappali in :

**Destinazione : Zona residenziale di nuovo impianto, individuata dal PRGC con sigla “R14” (intervento attuato) ed avente i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:**

- Utilizzazione territoriale (U.T) = 0,116 mq/mq
- Utilizzazione fondiaria (U.F) = 0,165 mq/mq
- Rapporto di copertura = 1/4 della superficie fondiaria
- N° dei piani = 2.
- Altezza massima edificio = 7,00 mt.
- S.U.L. = 331 mq.
- Procedura attuativa = SUE. (strumento urbanistico esecutivo).

Si richiamano i disposti degli art 21 e 36 bis punto 5.

Che per il lotto distinto a catasto terreni al:

**Foglio 12 – mappale n. 906**

del Comune di Reano, sono previste le seguenti disposizioni urbanistiche:

Parte del mappale in:

**Destinazione: Zona residenziale consolidata semipermeabile, distinta dal PRGC vigente, con sigla “r2.35”**

**Nell’ambito delle predette zone residenziali, di tipo r2.35, sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asserviti, come da specifiche prescrizioni all’art. 20B. punto 8 e art 20C, punto 3, delle NDA del PRGC vigente, sono ammessi esclusivamente interventi che non comportano aumenti della capacità insediativa residenziale.**

E parte del mappale in :

**Destinazione: Zona residenziale consolidata densa, distinta dal PRGC vigente, con sigla “r3.18”**

**Nell’ambito delle predette zone residenziali, di tipo r3.18, sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asserviti, come da specifiche prescrizioni all’art. 20B. punto 8 e art 20C, punto 4, delle NDA del PRGC vigente, sono ammessi esclusivamente interventi che non comportano aumenti della capacità insediativa residenziale.**

Si dà atto, che con deliberazione di C.C. n° 30 del 20/3/1990 è stata adottata preliminarmente una variante al suddetto PRGC e che il C.C. in seduta del 26/2/1992 ha adottato il progetto definitivo della citata variante.

Approvata con D.G.R. n° 71 - 44198 del 27/03/1995.

Si dà atto, che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 21 in data 26/06/1998, è stata adottata la variante parziale n° 2 del PRGC ai sensi dell'art 17 comma 7, della Legge Reg. n° 56/77 e s.m.i. e che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 41 in data 18/12/1998 è stata approvata la variante n° 2 parziale del PRGC ai sensi dell'art 17, comma 7 della Legge Reg. n° 56/77 e s.m.i.

Si dà altresì atto che con deliberazione del C.C. n° 42 del 18/12/1998, è stata adottata preliminarmente la variante n° 3 del PRGC ai sensi dell'art 17 comma 4 della legge Regionale n° 56/77 e s.m.i. e che con deliberazione del C.C. n° 16 del 07/05/1999, è stato adottato il progetto definitivo della citata variante approvata con DGR n° 11 - 303 in data 29/06/2000.

Si dà atto che con delibera di C.C. n° 16 del 02/08/2002 è stata adottata preliminarmente la Variante Parziale n° 4 al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'art 17 comma 7, della Legge Reg. n° 56/77 e s.m.i. Approvata con Delibera di C.C. n° 4 del 31/01/2003.

Si dà atto che con deliberazione del C.C. n° 36 del 26 novembre 2004, è stata adottata preliminarmente la variante generale del vigente PRGC ai sensi dell'art 17, commi 1 e 4 della Legge Regionale n° 56/77 adozione della delibera programmatica e del progetto preliminare ai sensi dell'art 15, comma 5 e 6 della Legge Regionale n° 56/77.

Si dà atto che con deliberazione di C.C. n° 16 in data 09 marzo 2007, è stata adottata definitivamente la variante generale del vigente PRGC ai sensi dell'art 15, comma 8 e ss della Legge Regionale n° 56/77,

approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. 8 marzo 2010 n° 16-13466.

Si dà atto che:

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 34 del 18 dicembre 2015, è stata adottata preliminarmente la variante parziale n° 1 al PRGC, ai sensi dell'art 17, comma 7, della Legge Regionale n° 56/1977 m.i dalla Legge Regionale n° 3/2013.

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 19 del 29 luglio 2016, è stata approvata definitivamente la variante parziale n° 1 al PRGC, ai sensi dell'art 17, comma 7, della Legge Regionale n° 56/1977 m.i dalla Legge Regionale n° 3/2013.

Preso atto che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 24 del 13 novembre 2020, è stata adottata preliminarmente la variante parziale n° 2 al PRGC, ai sensi dell'art 17, comma 7, della Legge Regionale n° 56/1977 m.i dalla Legge Regionale n° 3/2013.

Preso successivamente atto che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 29 del 12 ottobre 2021, è stata approvata definitivamente la variante parziale n° 2 al PRGC, ai sensi dell'art 17, comma 7, della Legge Regionale n° 56/1977 m.i dalla Legge Regionale n° 3/2013.

\*

Con riferimento esclusivo ai beni immobili oggetto di pignoramento, sono state visionate all'U.T.C. di Reano le seguenti pratiche edilizie:

**Domanda 7.9.1956** a nome di ..... per *“la costruzione di una casa per uso abitazione a due piani (rialzato e 1° piano) in Regione Vaieto su terreno di sua proprietà, come dal progetto che si allega”*.

**Permesso di Abitabilità 20 luglio 1958**, rilasciato dal Sindaco del Comune di Reano a seguito della domanda 19.7.1958 presentata da ..... e riferita al permesso edilizio rilasciato il 17.9.1956 per l'immobile in Reano "*Via Vaieto*" s.n. oggetto di consulenza.

**Domanda 14.12.1964** a nome di ..... per la costruzione di "*n. 1 garage nell'interno del suo giardino, sito in Via Case Vaieto n. 3, adiacente alla casa*" e relativo **benestare alla costruzione della Commissione Edilizia 19.1.1965**, fatti salvi diritti di terzi. La domanda risulta priva di elaborati progettuali a corredo.

E' altresì presente l'autorizzazione del Sindaco del Comune di Reano a costruire il suddetto garage, datata 21.1.1965, ma priva di timbri e firme e di rilascio.

**Domanda 26.7.1993** (prot. 2367) a nome di ....., per "chiusura verande e balconi" e relativo parere favorevole condizionato al rispetto del rapporto di aeroilluminazione e relative tavole e relazioni progettuali ed attestazione pagamento diritti e oneri concessori. Nella tavola di progetto relativa alla "chiusura balconi con verande" è indicata un'area a parcheggio di mq 129,80 lato nord-est del mappale 906.

**Concessione rilasciata n. 645 notificata il 27.6.1994** relativa alla "*chiusura mediante verande i balconi*".

\*

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e delle pratiche edilizie visionate si formulano le seguenti considerazioni tecniche in ordine alla regolarità edilizia degli immobili oggetto di pignoramento:

- gradini d'ingresso al fabbricato abitativo difformi per dimensioni da quanto indicato nelle tavole di progetto;
- lievi difformità dimensionali del fabbricato in generale (parti comuni, quote interne/esterne, numero gradini relative alla scala interna allo stabile e al piano sottotetto, ecc.);
- lievi modifiche murature interne/esterne dell'alloggio al piano primo rispetto alle planimetrie di progetto autorizzate;
- la recinzione circostante l'immobile, il cancelletto pedonale ed il cancello carraio d'ingresso, risultano in generale privi di titoli autorizzativi (cfr. Dichiarazione PEC U.T.C. di Reano);
- la collocazione planimetrica del fabbricato residenziale (che comprende anche gli immobili oggetto di pignoramento) non corrisponde esattamente a quanto rappresentato nelle tavole di progetto originario;
- all'interno del mappale 906 lato nord-ovest, ricompresi nell'area recintata pertinenziale al fabbricato abitativo oggetto di vertenza, sono presenti alcuni bassi fabbricati ed un rustico a due piani f.t. non ultimato, privi di titoli autorizzativi rilasciati e di dubbia regolarità edilizia (cfr. Dichiarazione PEC U.T.C. di Reano). Detti immobili, risalenti presumibilmente ad un periodo antecedente il 1967;

- nella tavola di progetto relativa alla “chiusura balconi con verande” è indicata un’area a parcheggio di mq 129,80 lato nord-est del mappale 906 non rilevata in loco;
- si riscontrano difformità dimensionali e tipologiche delle verande vetrate e dei relativi battenti apribili rispetto alle tavole di progetto;
- la centrale termica al piano seminterrato non è rappresentata nelle tavole di progetto;
- I balconi lato nord risultano avere sagoma e profilo esterno lievemente differente in ampiezza rispetto alle tavole di progetto; anche i terrazzi a sud presentano lievi differenze dimensionali;
- l’altezza massima del sottotetto risulta difforme ed eccede da quanto previsto in progetto;
- si segnalano differenze grafiche o di rappresentazione di alcuni elementi accessori dell’immobile o altri non rappresentati (falde tetto, comignoli, cornicione, volume generale, ecc.).

\*

In generale, le difformità inerenti l’alloggio possono essere regolarizzate mediante redazione di pratica in sanatoria che, qualora dovesse avere valenza strutturale, dovrà essere predisposta mediante SCIA ed acquisizione di relativa verifica strutturale da parte di tecnico abilitato e relativo adeguamento dell’agibilità anche a seguito della chiusura dei balconi e terrazzi con le verande. Per quanto concerne la regolarizzazione della centrale termica e delle

altre parti comuni (vano scala), previa acquisizione del consenso degli altri condividenti, si potrà procedere alla pratica in sanatoria che tenga conto della differente destinazione d'uso della centrale termica e della potenza al focolare dell'impianto (eventuale acquisizione del nulla osta prevenzione incendi anche in considerazione della contiguità della centrale con il locale adibito a deposito) e della necessità di effettuare ingenti opere di adeguamento impiantistico qui non valutabili.

Il relativo iter progettuale/procedurale di sanabilità dovrà essere intrapreso in concerto con l'UTC di Reano a seconda delle scelte progettuali che saranno effettuate dagli aventi titolo considerata la necessità di intervenire anche su parti comuni dell'edificio.

Con riferimento agli altri immobili insistenti sul mappale 906 e privi di titoli abilitativi (rustico a due piani non ultimato, bassi fabbricati o tettoie accessorie), lo scrivente non entra nel merito in quanto comunque non oggetto di pignoramento. Trattasi infatti di immobili con identificativo catastale autonomo ed intestate a persone fisiche ma non ricompresi nel pignoramento.

I costi di regolarizzazione delle difformità suindicate riguardano sia i beni oggetto di pignoramento che le parti comuni dello stabile abitativo e le aree/manufatti ad esso pertinenziali (sia le parti comuni che quelle non oggetto di pignoramento); si ritiene che la regolarizzazione di dette difformità, comprendenti anche il corretto allineamento delle ditte catastali e la rettifica della successione di ....., incide sul valore dei beni oggetto di pignoramento

in misura percentuale, qui stimata, in via prudenziale, nell'ordine del **15% minimo**.

\* \* \*

***Settimo punto del quesito***

*“verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.”*

Trattasi di edificio bifamiliare non costituito in condominio; non sussistono pertanto spese di cui all’art. 9 ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. salvo quelle inerenti la pendente vertenza.

\* \* \*

***Ottavo punto del quesito***

*“determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art. 568, comma 2, c.p.c.”*

Al fine di determinare il valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente ha eseguito una stima per comparazione sulla base del valore medio di mercato a metro quadrato della zona interessata, tenendo in considerazione: l'attuale stato di occupazione, le caratteristiche tipologiche degli immobili quali ad esempio: dimensioni interne, localizzazione rispetto al centro cittadino, facilità di accesso e comodità di raggiungimento, caratteristiche strutturali, rifiniture architettoniche in generale, età dell'immobile e stato di manutenzione, presenza di spazi interni, aree pertinenziali esterne e locali accessori. Al fine di ottenere la valutazione più obiettiva possibile lo

scrivente ha inoltre comparato le valutazioni pubblicate periodicamente dalle agenzie immobiliari con le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio.

Sulla base dei rilievi effettuati in loco e della documentazione catastale e progettuale acquisita, lo scrivente ha calcolato la superficie convenzionale dei beni oggetto di esecuzione tenendo in considerazione quelle che di regola sono le modalità di valutazione applicate nel settore immobiliare, qui di seguito descritte: Superficie commerciale = Superficie coperta interna calpestabile + murature interne + murature perimetrali (cm 50 max. di spessore) + 50% delle pareti in comune + superfici balconi e/o terrazzi scoperti e cantine ridotte in percentuale.

\*

*Fonti di riferimento acquisite*

O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate)

Valori medi abitazioni area di riferimento (B1/Centrale/Intero territorio comunale):

*Abitazioni di tipo economico/stato normale:*

*Da € 680,00 ad € 980,00*

*Abitazioni civili/stato normale:*

*da €/mq 800,00 a €/mq 1.200,00;*

*Ville e villini/stato normale*

*Da € 770,00 a € 1.150,00*

*Magazzini/stato normale*

*Da € 410,00 ad € 610,00*

Borsino immobiliare.it

Abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona:

€/mq 927,00/1.122,00/1.317,00

Abitazioni in stabili di qualità nella media di zona:

€/mq 793,00/960,00/1.1270,00

Abitazioni in stabili di qualità inferiori alla media di zona:

€/mq 703,00/836,00/968,00

Sito on line Immobiliare.it

Prezzi riportati sito on line immobili con caratteristiche simili

Villa/Villino B.ta Rivata mq 515 €. 362.457,00 €/mq 703,80

Villa/Villino Case Maresco - zona collina mq 101 €. 71,779,00 €/mq 710,68

Atti comparabili acquisiti

ATTO 1

Vendita casa in Reano abitabile il 30.11.1964  
Atto Rep. 8836 Racc. 6819  
Rogito 7.5.2021 notaio FULVI Silvia  
Immobile in Via I Maggio n. 4  
Prezzo pagato dichiarato in atto: Euro 138.000,00  
Prezzo stimato a mq €/mq 745,95

ATTO 2

Vendita casa in Reano abitabile l'8.11.1972  
Atto Rep. 2689 Racc. 1824  
Rogito 7.5.2021 notaio CADEAGO Arathi  
Immobile in Via Case Vaietto 2-10  
Prezzo pagato dichiarato in atto: Euro 127.600,00

Prezzo stimato a mq €./mq 845,03

Sulla scorta dei valori suindicati, tenendo conto di quanto sopra descritto, lo scrivente CTU ha valutato di seguito i valori immobiliari dei singoli beni oggetto di pignoramento:

Superfici convenzionali

*F. 12 part. 906 sub. 3 – Alloggio P. 1°*

**Alloggio P. 1°**

*mq 146 circa x coeff. ragg. 1* mq 120,28

*Sottotetto mq (da m 1,5 h) = mq 61,52 x coeff. ragg. 0,25 =* mq 15,38

*Balcone verand. Est mq 7,18 x coeff. ragg. 0,25* mq 1,79

*Terrazzo verand. Nord mq 13,11 x coeff. ragg. 0,30* mq 3,93

*Terrazzo verand. Sud mq 15,57 x coeff. ragg. 0,30* mq 4,67

mq 146,05

*Arrotondabile a circa* **mq 146**

*Superficie utile circa* mq 99

*F. 12 part. 906 sub. 4 – Deposito P. S1*

*Superficie lorda: circa* **mq 88**

*Superficie utile: circa* mq 77

\*

**Prezzo a mq stimato dal CTU** tenuto conto dello stato di degrado e vetustà rilevate rispetto ai prezzi verificati per case di abitazioni nell'area di riferimento, e dell'assenza di posto auto coperto esclusivo:

€. 745,95 x coeff. ragg. vetustà 0,94 x coeff. ragg. mancanza posto auto 0,98 =

**€/mq 687,17**

Totale superficie immobile oggetto di consulenza circa mq 234

**Stima complessiva**

mq 234 (mq 88 + mq 146) x €/mq 687,17

€. 160.797,78

Arrotondabile ad **€. 160.000,00**

Detto valore complessivo, calcolato tenendo conto del peso di destinazione di ciascuna u.i., è pertanto da suddividersi tra alloggio e deposito come di seguito riportato:

- **Alloggio** Fg. 12 P. 906 sub. 3 **€. 140.000,00**

- **Deposito** Fg. 12 P. 906 sub. 4 **€. 20.000,00**

\* \* \*

### ***Nono punto del quesito***

*8) 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 ed in tale ipotesi:*

*10) 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;*

Gli immobili oggetto di consulenza sia per tipologia, destinazione d'uso, caratteristiche costruttive impiantistiche, fruibilità, accessi, dimensioni, ecc. non risultano comodamente divisibili pro quota di proprietà in capo ai 4 condividenti.

Lo scrivente procede pertanto a redigere il seguente **piano di vendita**.

### **PIANO DI VENDITA**

Vendesi in unico lotto le seguenti entità immobiliari facenti parte di più ampio fabbricato residenziale bifamiliare sito in Reano (TO), Via Case Vaietto n.

14, elevantesi a due piani f.t. oltre al piano sottotetto non abitabile ed un piano seminterrato:

- **alloggio** al piano primo con sottotetto pertinenziale (collegato al piano sottostante a mezzo di scala interna), identificato al C.F. al **Fg. 12 Part. 906, Sub. 3**

- **deposito** al piano seminterrato (accessibile da scala interna comune e da rampa carraia esterna), identificato al C.F. al **Fg. 12 Part. 906, Sub. 4;**

il tutto entrostante a terreno pertinenziale parzialmente recintato, distinto al C.F. al Fg. 12 part. 906, sub. 8, corte comune ai subalterni 2, 3, 4, 5, 6 e 7.

E' compresa nella vendita la quota di comproprietà che compete sull'area e su tutte le parti del complesso edilizio che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

Nella determinazione del prezzo definitivo a base d'asta sono state prese in considerazione le difformità progettuali da sanare, i pesi relativi alle servitù insistenti a favore di terzi sull'area comune, lo stato generale dell'immobile.

Il tutto considerate le criticità inerenti sia le parti private che quelle parti comuni dell'intero stabile e le incertezze intrinseche alle pratiche edilizie e amministrative di sanabilità in quanto inerenti all'effettivo periodo di esecuzione delle opere ed al momento di presentazione della domanda in sanatoria (doppia conformità art. 36 DPR 380/2001 comma 1). L'incidenza delle spese relative agli immobili oggetto di pignoramento, inerenti le attività di regolarizzazione delle opere difformi/non autorizzate e/o ripristino di quelle eventualmente non

sanabili, è indicativamente stimata in misura media del 15% del valore immobiliare stimato. Pertanto il prezzo a base d'asta è indicato in via prudenziale in **€. 136.000,00**.

\* \* \*

### **Osservazioni delle Parti alla relazione preliminare e controdeduzioni del CTU**

In data 12.10.2023 pervenivano allo scrivente CTU unicamente osservazioni da parte dell'avv. ....

In ordine alla titolarità dell'immobile, ed in particolare in merito alle quote in capo ai condividenti, l'avv. ....

Il CTU riporta di seguito le disposizioni testamentarie operate da .....: *“Io sottoscritto ....., nelle mie piene facoltà mentali d'intendere e di volere dispongo delle mie sostanze quando segue. Lascio a mio figlio ----- la quota di riserva prevista dalla legge. Istituisco erede universale mia figlia ....., prelegandole le case di mia proprietà in Reano Case Vaietto 8 complete di mobili ed arredi, e del terreno circostante completamente recintato, case e terreni che, in ogni caso spetteranno a mia figlia, la quale se necessario dovrà corrispondere al fratello eventuale conguaglio solo in terreni, o in denaro contante, a discrezione della medesima. Lascio a mia moglie, la quale penso sottoscrivere intendo le mie volontà, l'usufrutto vita natural durante dei suddetti fabricati (...).”*

Il CTU ribadisce che la Sentenza R.G. 7809/2013 ha accolto la domanda di ..... riducendo la disposizione testamentaria disposta a favore di ..... contenuta nel testamento olografo di ..... e, per l'effetto, ha dichiarato che ..... partecipa nella misura del 25% alla comunione ereditaria sui beni caduti in successione (oltre al diritto di abitazione sulla casa coniugale di Reano).

A seguito della suddetta sentenza ..... viene reintegrata della quota di proprietà di 1/4 sui beni caduti in successione, il tutto in assenza di ulteriori domande in favore di ..... o di ....., in ordine ad eventuali modifiche o lesioni delle rispettive quote di comproprietà sui beni facenti parte della massa ereditaria morendo dismessa da .....

Sull'interpretazione giuridica degli effetti della suddetta sentenza, ovvero sulle titolarità in capo a ....., per quanto concerne i beni pignorati, ci si rimette alle valutazioni del Giudice, non dovendo lo scrivente CTU entrare nel merito dei valori dell'intera massa ereditaria (ossia gli altri beni non oggetto di pignoramento), la cui ricostruzione e ripartizione delle quote testamentarie tra i conviventi non è oggetto del mandato. Va peraltro segnalato quanto previsto nel testamento di ..... in caso di lesione della legittima a favore di .....: *"....se necessario dovrà corrispondere al fratello eventuale conguaglio solo in terreni, o in denaro contante, a descrezione della medesima...."*, circostanza questa che, per quanto consta, non è stata mai sollevata da nessun convivente, neppure a seguito dell'emissione della Sentenza R.G. 7809/2013.

Lo scrivente conferma pertanto quanto riportato in relazione.

\*

Tanto lo scrivente ha ritenuto esporre in espletamento dell'incarico ricevuto, mentre rimane a disposizione dell'Ufficio per eventuali chiarimenti.

Con ossequio

*L'esperto nominato*  
*arch. Luca IMBERTI*

\* \* \* \*

*Allegati (nn. 23)*

-  9h - 1.6.2016 -primo pignoramento 3860
-  9i - 27.6.2016 - rettifica pignoramento 5562
-  9l - 2.9.2016 succ terreni 933 934 935
-  9m - 12.9.2016 - 6555 successione Severino rettifica quote
-  9n - 18.9.2017 - 6516 successione ducco
-  9o - accettaz. ered. ducco 27.12.2019
-  9p 5.5.1978 variato 9.6.2020 - 2330 Verbale test. Medico Gius. 1978 RG 2330
-  9q -19.10.2020- nota\_di\_trascrizione\_domanda\_di\_divisione\_Podio\_Medico 6395
-  9r - 5.2.2021 accettazione\_eredita\_Cullel
-  9s - 1.3.2021 -1640 -nota\_di\_trascrizione\_sentenza\_n.\_7590
-  9t - Altre ispezioni ipotecarie
-  10 -Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
-  11 - Estratto di mappa CTU DOC\_1621751781
-  12 - Planimetrie catastali
-  13 - Visure CF acquisite
-  14 - Visure CT catastali acquisite
-  15 - Estratto foto IGM 1945
-  16 - Estratto foto IGM 1954
-  17 - Estratto foto IGM 1967
-  18 - 12.10.2023 Osservazioni Avv. De Sensi
-  19 - Lettere raccomandate trasmesse
-  20 Doc. progettuale 1
-  21 Doc. progettuale 2
-  22 - CDU prot. 1366
-  23 - Rilievi schematici CTU

\* \* \* \* \*

\*