

**Arch. Gabriella Chiara INFANTE**  
Studio: Via Servais n° 200/E/5 - Torino  
Telefono/Fax 011/75.75.004 Telefono Cellulare 333/12.06.283  
E-mail: infante.gabriella@gmail.com / studioinfante@architettitorinopec.it  
c.f.: NFN GRL 77C56 L219B; p.IVA: 09029690014

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
*Sezione Esecuzioni Immobiliari*  
**ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT.SSA PAOLA DEMARIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 870/2022**

**AAAAA AAAAA AAAAA**, nata a AAAA (AA) il AA.AA.AAAA, codice fiscale AAA AAA AAAAA AAAAA, elettivamente domiciliata in Torino in via San Quintino n. 31, presso lo studio dell'Avv. Carlo Aiello del Foro di Torino che la rappresenta e difende per procura in calce al ricorso per decreto ingiuntivo.

**Parte procedente**

**BBBB BBBB BBBB**, in persona del Legale Rappresentante pro tempore, con sede in via BBB BBBB. BB - BBBB BBBB

**Parte Intervenuta**

**CCCCC CCCC**, nato a CCCC (CC) il CC.CC.CCCC, codice fiscale CCC CCC CCCCC CCCCC, non costituito.

**Debitore esecutato**

**RELAZIONE DI PERIZIA**



**INDICE**

<b>Scheda riassuntiva</b> .....	Pag.	4
<b>Incarico</b> .....	Pag.	6

**PREMESSE**

<b>Premessa n. 1</b> – Pignoramento Immobiliare .....	Pag.	6
<b>Premessa n. 2</b> – problema circa la certificazione notarile in atti .....	Pag.	6
<b>Premessa n. 3</b> – Cantina sottoscala e alloggio sottotetto .....	Pag.	7
<b>Premessa n. 4</b> – Autorimessa .....	Pag.	8
Problema di continuità delle trascrizioni .....	Pag.	10
Corridoio di proprietà o corridoio comune .....	Pag.	10
Porzione pignorata, indebitamente incorporata in un immobile di terzi .....	Pag.	12
<b>Premessa n. 5</b> – Cantina .....	Pag.	13
<b>Premessa n. 6</b> – Porzioni immobiliari oggetto di perizia .....	Pag.	16
<b>Premessa n. 7</b> – Denuncia/querela consegnata al CTU .....	Pag.	17

---

**RISPOSTE AL QUESITO**


---

**Quesito 1**

Identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti .....	Pag.	18
--	------	----

**Quesito 2**

Proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento .....	Pag.	20
Proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento .....	Pag.	20
Primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio .....	Pag.	26

**Quesito 3**

Descrizione degli immobili .....	Pag.	26
----------------------------------	------	----

**Quesito 4**

Stato di occupazione degli immobili .....	Pag.	30
---	------	----

**Quesito 5**

Formalità gravanti sull'immobile .....	Pag.	30
Diritti reali a favore di terzi gravanti sugli immobili .....	Pag.	31
Vincoli anche di natura condominiale gravanti sugli immobili .....	Pag.	32
Oneri anche di natura condominiale gravanti sugli immobili pignorati .....	Pag.	32
Censo, livello, uso civico .....	Pag.	32

**Quesito 6**

Spese fisse condominiali e procedimenti giudiziari ..... Pag. 33

**Quesito 7**

Pratiche edilizie ..... Pag. 33

Urbanistica ..... Pag. 34

**Quesito 8**

Regolarità, irregolarità edilizie e sanabilità ..... Pag. 34

Agibilità..... Pag. 35

Attestato di prestazione energetica ..... Pag. 36

**Quesito 9**

Valutazione dell'immobile pignorato ..... Pag. 36

**Quesito 10**

Applicabilità dell'articolo 1, comma 376, 377 e 378 ..... Pag. 37

Elenco degli allegati ..... Pag. 38

**SCHEDA RIASSUNTIVA****INDICAZIONE DEI BENI:**

E più precisamente costituiscono oggetto di perizia:

a) alloggio (Subalterno 4): collocato al piano secondo – sottotetto (3° f.t.).

Nello stato di fatto, visionato in occasione del sopralluogo, risulta composto di: ingresso/disimpegno, cucina, due camere, sottotetto, balcone su cortile e servizio igienico con accesso dalla scala comune;

b) cantina sottoscala (piano seminterrato) (Subalterno 4)

c) autorimessa (piano seminterrato) (Subalterno 5)

d) cantina (piano seminterrato) (Subalterno 12)

**UBICAZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI:**

- per l'alloggio e la cantina sottoscala [di cui alle precedenti lettere a) et b)]: al Foglio 36, Mappale 12, Sub. 4;
- per l'autorimessa [di cui alla precedente lettera c)]: al Foglio 36 Mappale 12, Sub. 5;
- per la cantina [di cui alla precedente lettera d)]: al Foglio 36 Mappale 12, Sub. 12.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI** (Conservatoria di Torino2)**✓ che saranno cancellate**

- Iscrizioni (Ipotecche, ecc.)
  - Iscrizione del 25.05.2021 ai n° 23276/3676 (Ipoteca giudiziale)
- Trascrizioni (Sequestro conservativo, sentenza di Fallimento): Nessuno
- Pignoramenti
  - Trascrizione 23.02.2023 ai n° 7574/5667 (Pignoramento Immobiliare)

**✓ che resteranno a carico dell'aggiudicatario**

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli (fondo patrimoniale, uso, abitazione, usufrutto, servitù, superficie, enfiteusi): nessuna.
- Convenzione matrimoniale e provvisoria assegnazione della casa coniugale: nessuna.
- Convenzione edilizia esistente: nessuna.
- Atti di vincolo urbanistico: nessuno
- Sequestri (giudiziari, penali): nessuno
- Limitazioni d'uso: nessuno.
- Trascrizioni di preliminari, Domande per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre: nessuna
- Atti di destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.): nessuno.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

- Contratto di locazione: nessuno
- Contratto di locazione a canone vile: nessuno.
- Occupato con titolo non opponibile: nessuno.
- Occupato senza titolo: nessuno.
- Non occupato o occupato dall'esecutato: occupato dal debitore.

**VALORE DI MERCATO:** € 134.500,00

**QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO:** piena proprietà.

**GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ:**

CCCCC CCCCC nato a CCCC (CC) il CC.CC.CCCC, codice fiscale CCC CCC CCCC  
CCCC.

### **INCARICO**

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Paola Demaria conferiva l'incarico di CTU alla sottoscritta Arch. Gabriella Chiara Infante iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggistici e Conservatori della Provincia di Torino al n° 6427, nonché iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n° 3455 e dei Periti al n° 1044 presso il Tribunale Ordinario di Torino, C.F. NFN GRL 77C56 L219B, P.IVA 09029690014 che prestava il giuramento di rito telematico (Allegati n. 1 e 2).

### **RISPOSTE AL QUESITO**

#### **PREMESSA N. 1 - Pignoramento immobiliare**

Verbale di pignoramento immobiliare del 24.11.2022 Rep. 28585  
trascritto a TO2 il 23.02.2023 (allegato n. 24)

Nell'atto di pignoramento, le porzioni immobiliari si descrivono come segue:

- a) In Comune di Rivoli, Vicolo San Pietro n. 5;
- b) così censite al Catasto Fabbricati:
  - Foglio 36, part. 12, sub. 4;
  - Foglio 36, part. 12, sub. 5;
  - Foglio 36, part. 12, sub. 12;
- c) a favore di: AAAA AAAA AAAA;
- d) contro: CCCC CCCC nato a CCC il CC.CC.CCCC, C.F. CCC CCC CCCCC CCCCC complessivamente per la piena proprietà.

**I dati del cespite indicati nell'avviso di vendita, nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione corrispondono tra loro.**

**Tali porzioni immobiliari sono altresì indicate nella Denuncia di successione in morte di DDDD DDDD a favore dell'esecutato.**

#### **PREMESSA N. 2 – Problema circa la certificazione notarile in atti**

**Il CTU ha effettuato ampi accertamenti (in particolare notarili e catastali) ed è in grado di riferire che la certificazione notarile si riferisce parzialmente ad un altro fabbricato; in particolare, ad esempio, si menzionano le Schede catastali n. 537 e 538 del 1975 che non riguardano il fabbricato né le unità immobiliari oggetto di perizia.**

**PREMESSA N. 3 – Cantina sottoscala e alloggio sottotetto**

(costituenti il Fg. 36, n. 12, Sub. 4)

- I coniugi EEEE EEEE e FFFF FFFF hanno edificato un fabbricato nel 1962 elevato a due piani fuori terra, oltre seminterrato (di cantine, centrale termica ed autorimessa) e sottotetto non abitabile (allegato n. 37).  
Non è stato possibile per il CTU rintracciare l'atto di acquisto dell'area in quanto la visura presso la Conservatoria necessita di ulteriori informazioni quali ad esempio la paternità, dato non noto al CTU. Di conseguenza non è noto se l'acquisto è esclusivo di un coniuge o se lo stesso è in comproprietà tra loro.
- per EEEE EEEE in Conservatoria TO2 (dal 1975 ad oggi) c'è solo trascrizione di Denuncia di Successione riguardante la piena proprietà di un altro immobile<sup>1</sup> a favore dei due figli (allegato n. 21);
- per FFFF FFFF in Conservatoria TO2 (dal 1975) c'è solamente:
  - o Verbale di pubblicazione di testamento olografo (allegato n. 20) che specifica: FFFF FFFF “legava alla Signora DDDD DDDD in CCCC ed al Signor GGGG GGGG rispettivamente il secondo ed il primo piano della casetta sita in Comune di Rivoli elevata a due piani fuori terra composta di un appartamento per piano, sita in Via San Pietro civico numero 5”.  
Il CTU evidenzia che nel testamento non si fa esplicito riferimento alle altre porzioni immobiliari del fabbricato, tra cui la cantina sottoscala al piano seminterrato e l'alloggio al piano sottotetto.
  - o Trascrizione di Denuncia di Successione che tuttavia non riporta i dati catastali/scheda catastale del Sub. 4, a favore dei due figli<sup>2</sup> (allegato n. 19).
- Nel 1981, le porzioni immobiliari (cantina e alloggio sottotetto) vengono denunciate al NCEU alla scheda n. 290/1981 (allegato n. 26).
- Nel 1987 DDDD DDDD e GGGG GGGG presentano al Comune di Rivoli, domanda di Condono Edilizio per il sottotetto trasformato in abitazione (allegato n. 39).
- Con atto di divisione del 08.11.1994, DDDD DDDD e GGGG GGGG addivengono ad una divisione immobiliare. Nell'atto si specifica viene assegnata a DDDD DDDD (madre del debitore) la cantina sottoscala e l'alloggio sottotetto che costituiscono i beni di cui alla denuncia catastale n. 290/1981 (allegato n. 18).

<sup>1</sup> La scheda n. 537 del 1975 riguarda un fabbricato di via del Parco n.6 a Rivoli, non oggetto di perizia.

<sup>2</sup> Nella nota di trascrizione vengono individuate unicamente le schede catastali n. 537 et 538 che, come già segnalato per la successione della Sig.ra EEEE EEEE, non riguardano i cespiti oggetto di perizia.

Il CTU ha la certezza che la cantina sia compresa nella scheda catastale n. 290 del 04.03.1981 in quanto è riuscita a reperirla (allegato n. 26).

- in data 24.10.2019 è deceduta DDDD DDDD, lasciando a succederle – per legge – il figlio CCCC CCCC (debitore) per la piena proprietà. La Denuncia di Successione (allegato n. 13) riporta, tra l'altro, anche il Fg. 36, n. 12, sub. 4.

### **Problema di continuità delle trascrizioni**

Per quanto sopra esposto, il CTU evidenzia che manca l'accettazione espressa di eredità dei due genitori a favore dei figli DDDD DDDD e GGGG GGGG.

Inoltre c'è la Denuncia di Successione di DDDD DDDD, ma manca l'accettazione di eredità di CCCC CCCC (debitore).

Stante la natura puramente fiscale della denuncia di Successione, a giudizio del CTU ciò non consente di preservare la continuità delle trascrizioni.

Per completezza, il CTU evidenzia che un altro immobile (Sub. 2) del medesimo fabbricato è pervenuto anch'esso mediante Denuncia di successione in morte di DDDD DDDD, è stato già oggetto di vendita da parte di CCCC CCCC (debitore) mediante atto di vendita del 29.06.2021 Rep. 9484 (relativo al Sub. 13, già Sub. 2 (e con tale dato indicato nella denuncia di successione).

Il CTU demanda all'Ill.mo Sig. Giudice per le valutazioni di merito circa l'assenza della continuità delle trascrizioni.

---

### **PREMESSA N. 4 – Autorimessa**

(costituenti il Fg. 36, n. 12, Sub. 5)

- I coniugi EEEE EEEE e FFFF FFFF hanno edificato in fabbricato nel 1962 elevato a due piani fuori terra, oltre seminterrato (di cantine, centrale termica ed autorimessa) e sottotetto non abitabile (allegato n. 37).  
Come già segnalato in precedenza, non è stato possibile per il CTU rintracciare l'atto di acquisto dell'area per le motivazioni già indicate.
- per EEEE EEEE in Conservatoria TO2 (dal 1975 ad oggi) c'è solo trascrizione di Denuncia di Successione riguardante la piena proprietà di un altro immobile<sup>3</sup> a favore dei due figli (allegato n. 21);
- per FFFF FFFF in Conservatoria TO2 (dal 1975) c'è solamente:
  - o Verbale di pubblicazione di testamento olografo (allegato n. 20) che specifica: FFFF FFFF “legava alla Signora DDDD DDDD in CCCC ed al Signor

---

<sup>3</sup> La scheda n. 537 del 1975 riguarda un fabbricato di via del Parco n.6 a Rivoli, non oggetto di perizia.



GGGG GGGG rispettivamente il secondo ed il primo piano della casetta sita in Comune di Rivoli elevata a due piani fuori terra composta di un appartamento per piano, sita in Via San Pietro civico numero 5".

Il CTU evidenzia che nel testamento non si fa esplicito riferimento alle altre porzioni, tra cui l'autorimessa, del piano seminterrato.

- Trascrizione di Denuncia di Successione che tuttavia non riporta i dati catastali/scheda catastale del Sub. 3, a favore dei due figli<sup>4</sup> (allegato n. 19).
- L'autorimessa, in maggior corpo, era denunciata a catasto con originaria scheda n. 287/1981, corrisponde (come indicato nella visura catastale) al successivo Fg. 36, n. 12, Sub. 3 (che diventerà in futuro il Sub. 5 per frazionamento) (allegato n. 27).
- Nel marzo 2014 i fratelli DDDD DDDD e GGGG GGGG presentano al Comune di Rivoli, domanda per il frazionamento di una ampia autorimessa in due più piccole, ciascuna dotata di accesso indipendente dal cortile comune (allegato n. 41).
- con atto di divisione del 08.11.1994 DDDD DDDD e GGGG GGGG addivengono ad una divisione immobiliare di altri immobili; si evidenzia, però, che nell'atto si specifica che *"Resta in comproprietà indivisa tra i condividenti medesimi ed in parti uguali tra loro la seguente unità immobiliare: sita in Comune di Rivoli (TO), via San Pietro n. 5 e precisamente:*
  - *al piano seminterrato: un locale ad uso autorimessa privata, posta alle coerenze: rampa di accesso, corte comune su tre lati.**Detta unità immobiliare risulta denunciata al N.C.E.U. in data 4 marzo 1981, con scheda registrata al numero 287.*  
*L'autorimessa di cui sopra, è gravata di servitù di passaggio pedonale per l'accesso alle cantine ed al locale caldaia"* (allegato n. 18).
- In data 04.01.2008 muore GGGG GGGG e lascia a succedergli (per la quota di ½ dell'intero), per legge LLLL LLLL LLLL (moglie) e MMMM MMMM (figlia). Nella Denuncia di Successione (allegato n. 17) è esplicitamente indicata l'autorimessa con i vecchi identificativi catastali (e più precisamente al NCEU al Fg. 36, n. 12, Sub. 3).  
L'accettazione di eredità è costituita dall'atto di divisione del 26.03.2014 (allegato n. 17).
- con atto di divisione del 26.03.2014, LLLL LLLL LLLL, MMMM MMMM (eredi di GGGG GGGG) e DDDD DDDD (sorella di GGGG GGGG e madre del debitore) addivengono ad una divisione immobiliare. Nell'atto si specifica che

<sup>4</sup> Nella nota di trascrizione vengono individuate unicamente le schede catastali n. 537 et 538 che, come già segnalato per la successione della Sig.ra EEE EEE, non riguardano i cespiti oggetto di perizia.

l'autorimessa oggetto di perizia Sub. 5 (derivante dal frazionamento del Sub. 3 dal quale sono stati generati il Sub. 5 et il Sub. 6) viene assegnata a DDDD DDDD (allegato n. 16).

Il rogito è completo di planimetria catastale dell'autorimessa Sub. 5, che raffigura il bene oggetto di assegnazione.

- in data 24.10.2019 è deceduta DDDD DDDD (madre del debitore), lasciando a succederle – per legge – il figlio CCCC CCCC (debitore) per la piena proprietà. La Denuncia di Successione (allegato n. 13) riporta, tra l'altro, anche il Fg. 36, n. 12, sub. 5.

### **Problema di continuità delle trascrizioni**

Per quanto sopra esposto, il CTU evidenzia, in analogia a quanto sopra evidenziato per l'alloggio, anche per il Sub. 5 manca l'accettazione espressa di eredità dei due genitori a favore dei figli DDDD DDDD e GGGG GGG.

C'è la Denuncia di Successione di DDDD DDDD, ma manca l'accettazione di eredità di CCCC CCCC (debitore).

o o o o o

### **Corridoio di proprietà o corridoio comune**

Un maggior approfondimento deve essere effettuato in merito al "corridoio" indicato nella planimetria catastale dell'autorimessa (Sub. 5).

In occasione del sopralluogo il CTU ha appurato che una porzione del locale adiacente è oggi accessibile esclusivamente dall'autorimessa oggetto di perizia, di fatto determinando una abusiva incorporazione (porzione contrassegnata in azzurro nella *foto n. 1* a lato).

Il CTU ritiene opportuno segnalare che la planimetria del Sub. 5, allegata al rogito del 2014 (allegato n. 16) è rimasta invariata rispetto a quella attuale (come si osserva dal raffronto delle due planimetrie riportate alle *foto n. 2 et 3*).



*Foto n. 1 – porzione indebitamente incorporata al Sub. 5 pignorato*

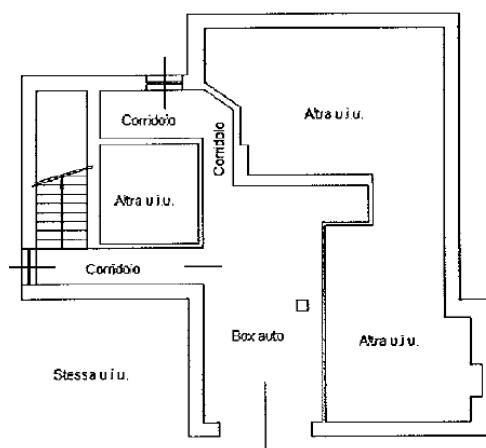


Foto n. 2 - Planimetria Sub. 5  
(allegata all'atto del 1994)



Foto n. 3 - Planimetria Sub. 5  
(attuale reperita dal CTU)  
con l'individuazione della porzione  
indebitamente incorporata nel sub. 5

In entrambe le planimetrie, come si può notare, si riporta la dicitura “*corridoio*” (foto n. 2 et 3).

Preme osservare che tale area indebitamente incorporata, ha quale unico accesso il “*corridoio*” indicato nella planimetria catastale del Sub. 5.

Rilevata tale criticità, al fine di meglio comprendere se trattasi di corridoio di proprietà o “*corridoio comune*”, il CTU ha effettuato un ulteriore accertamento reperendo le planimetrie catastali degli altri immobili del piano seminterrato e più precisamente:

- Sub. 12 (ulteriore cantina - pignorata);
- Sub. 17 (deposito - non oggetto di perizia);
- Sub. 16 (autorimessa – non oggetto di perizia) (allegato n. 29).

Come si può chiaramente notare dalla planimetria del Sub. 17 (non oggetto di perizia), la porzione indebitamente incorporata è definita come “*vano contatori*” e il corridoio di accesso (del sub. 5 pignorato) è definito “*comune*” e pertanto non sarà oggetto di trasferimento.

Il CTU evidenzia che non è nota la posizione planimetrica della dividente tra l'autorimessa ed il “*corridoio comune*”.

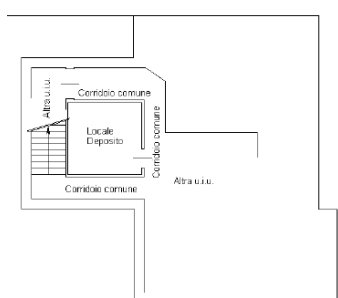


Foto n. 4 - Planimetria Sub. 12

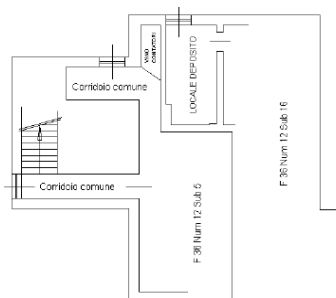


Foto n. 5 - Planimetria Sub. 17

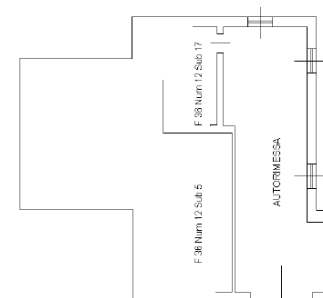


Foto n. 6 - Planimetria Sub. 16

o o o o o

### **Porzione pignorata, indebitamente incorporata in un immobile di terzi**

Il CTU dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'autorimessa (Sub. 5), emerge che una porzione della stessa risulta oggi incorporata nella proprietà adiacente e più precisamente nel Sub. 16 (catastalmente di proprietà di NNNN NNNN).

Originariamente, tale piccola area consentiva l'accesso alla centrale termica e pertanto l'autorimessa era gravata di servitù di passaggio pedonale (nel rogito del 08.11.1994 di cui sopra – allegato n. 18 – si specifica

testualmente:

*“L'autorimessa di cui sopra, è gravata di servitù di passaggio pedonale per l'accesso alle cantine ed al locale caldaia”).*



Foto n. 7 – muro che impedisce l'accesso alla porzione di autorimessa che attualmente è stata incorporata nella adiacente unità immobiliare

Oggi tale necessità è decaduta in quanto la centrale termica risulta oggi di proprietà di terzi e ha accesso dall'autorimessa censita al Sub. 16 (già Sub. 1) del Fg. 36, n. 12.

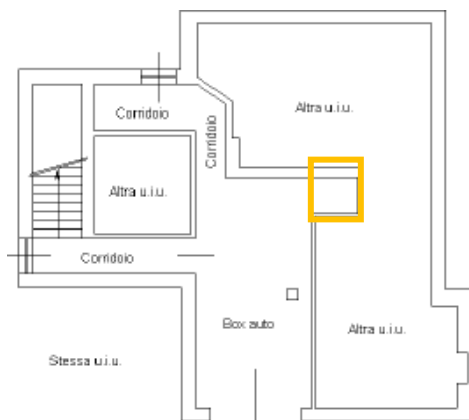


Foto n. 8 - Planimetria Sub. 5 (attuale reperita dal CTU) con l'individuazione della porzione indebitamente incorporata nel sub. 16 (già Sub. 6)

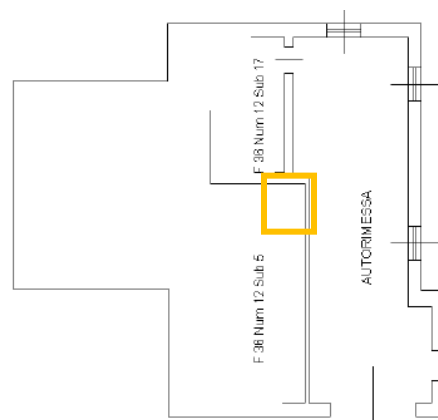


Foto n. 9 - Planimetria Sub. 16 (attuale reperita dal CTU) con l'individuazione della porzione indebitamente incorporata

**PREMESSA N. 5 – Cantina**

(costituente il Fig. 36, n. 12, Sub. 12)

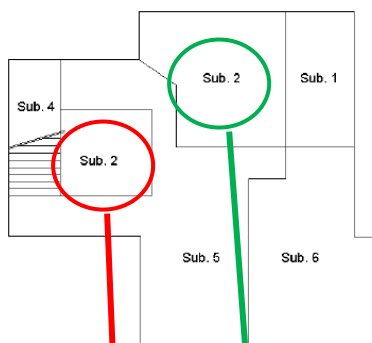
- I coniugi EEEE EEEE e FFFF FFF hanno edificato, come detto in precedenza, un fabbricato nel 1962 elevato a due piani fuori terra, oltre seminterrato (di cantine, centrale termica ed autorimessa) e sottotetto non abitabile (allegato n. 37).
  - per EEEE EEEE in Conservatoria TO2 (dal 1975 ad oggi) c'è solo trascrizione di Denuncia di Successione riguardante altro immobile<sup>5</sup> per la quota di ½ a favore dei due figli (allegato n. 21);
  - per FFFF FFFF in Conservatoria TO2 (dal 1975) c'è solamente:
    - o Verbale di pubblicazione di testamento olografo (allegato n. 20) che specifica: “legava alla Signora DDDD DDDD in CCCC ed al Signor GGGG GGGG rispettivamente il secondo ed il primo piano della casetta sita in Comune di Rivoli elevata a due piani fuori terra composta di un appartamento per piano, sita in via San Pietro civico numero 5”.Il CTU evidenzia che nel testamento non si fa esplicito riferimento alle altre porzioni immobiliari del fabbricato, tra cui la cantina al piano seminterrato. Il CTU evidenzia, inoltre, che dalla visura catastale emerge che l'attuale Sub. 12 deriva dalla scheda di denuncia catastale n. 289/1981 (allegato n. 28).  
**Tuttavia il CTU non ha potuto reperire tale documentazione catastale in quanto per tale ricerca, l'Ufficio richiede una espressa autorizzazione da parte del Giudice.**
  - o Trascrizione di Denuncia di Successione che tuttavia non riporta i dati catastali/scheda catastale del Sub. 12 (né dell'originario Sub. 2), a favore dei due figli<sup>6</sup> (allegato n. 19).
- Tale cantina non è menzionata neppure nell'atto di divisione del 08.11.1994 né tra i beni divisi tra DDDD DDDD e GGGG GGGG (figli dei costruttori), né tra quelli che rimangono in comunione (come invece espressamente indicato per l'autorimessa come specificato in precedenza) (allegato n. 18).
- La cantina non risulta menzionata neanche nella denuncia di Successione di GGGG GGGG (2009), né nel successivo atto di divisione tra gli eredi di GGGG GGGG e DDDD DDDD (2014) (rispettivamente allegati n. 17 et 16).

<sup>5</sup> La scheda n. 537 del 1975 riguarda un fabbricato di via del Parco n.6, non oggetto di perizia.

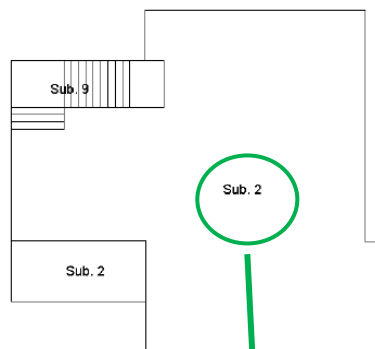
<sup>6</sup> Nella nota di trascrizione vengono individuate unicamente le schede catastali n. 537 et 538 che, come già segnalato per la successione della Sig.ra EEEE EEEE, non riguardano i cespiti oggetto di perizia.

- Invece, la cantina, sulla base del primo elaborato planimetrico risalente al 2014 (allegato n. 30), costituisce parte del vecchio Sub. 2 (lo stesso era infatti costituito da un alloggio al primo piano – 2° f.t. – una centrale termica e una cantina)<sup>7</sup>. **Tuttavia solo sulla base del sopra citato ulteriore accertamento, potrebbe essere possibile comprendere se si tratta della pertinenza dell'alloggio assegnato dal padre a DDDDD DDDDD con testamento olografo di cui sopra.**

36 Particella: 12 | Tipc  
dei subalterni



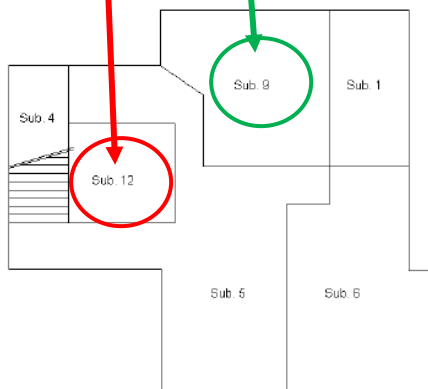
Pianta piano seminterrato



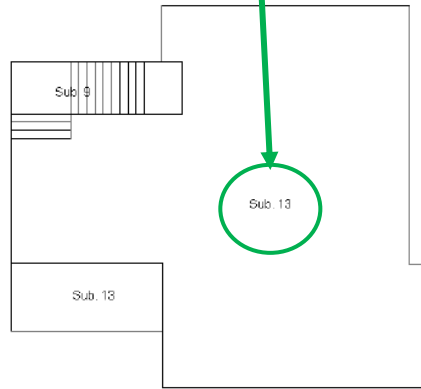
Pianta piano secondo

Foto n. 10,11 - Elaborato planimetrico Prot. TO0338872 del 06/10/2014 (originario Sub. 2)

36 Particella: 12 | Tipc  
dei subalterni



Pianta piano seminterrato



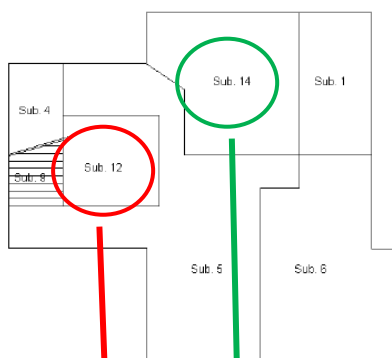
Pianta piano secondo

Foto n. 12,13 - Elaborato planimetrico Prot. TO0038157 del 08/03/2021 (solo Sub. 12 pignorato)

<sup>7</sup> L'originario Sub. 2 è stato oggetto di frazionamento ed ha generato:

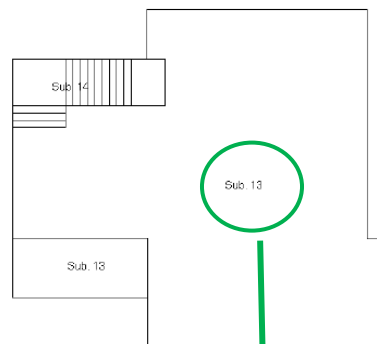
- . sub. 9 (successivamente variato e divenuto sub. 14 e ancora variato nel sub. 17) - **oggetto di vendita a terzi, da parte dell'esecutato** (Atto Schettino Federica del 08.04.2021 rep. 1037/859, Trascritto a TO2 il 22.04.2021 ai n. 17143/12599);
- . sub. 12 (oggetto di perizia);
- . sub. 13 **oggetto di vendita a terzi, da parte dell'esecutato** (Atto Lucia Napolitano del 29.06.2021 rep. 9484/7758, Trascritto a TO2 il 01.07.2021 ai n. 29633/21602).

36 Particella: 12 | Tip:  
dei subalterni



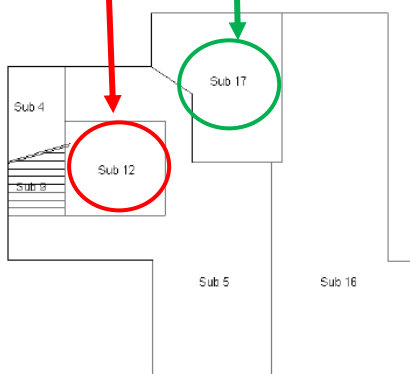
Pianta piano seminterrato

Foto n. 14,15 - Elaborato planimetrico Prot. TO0166191 del 01/07/2022 (solo il Sub. 12 è pignorato)

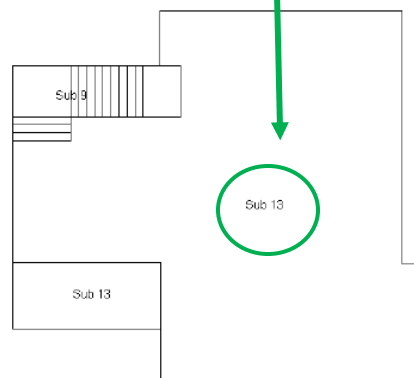


Pianta piano secondo

36 Particella: 12 | Tip:  
dei subalterni



Pianta piano seminterrato



Pianta piano secondo

Foto n. 16,17 - Elaborato planimetrico Prot. TO0166191 del 01/07/2022 (solo il Sub. 12 è pignorato)

- in data 24.10.2019 è deceduta DDDD DDDD, lasciando a succederle – per legge – il figlio CCCC CCCC (debitore) per la piena proprietà. La Denuncia di Successione (allegato n. 13) riporta, tra l'altro, anche il Fg. 36, n. 12, sub. 2.

**NB:** Il CTU precisa che, come si evince dalla visura storica catastale, dal 04.02.1981 al 04.02.2021 la cantina era censita al Foglio 36 Particella 12 Subalterno 2 (allegato n. 28).

**Problema di individuazione della cantina e continuità delle trascrizioni**

Per quanto sopra esposto, il CTU evidenzia, che manca l'accettazione espressa di eredità dei due genitori a favore dei figli DDDD DDDD e GGGG GGGG.

Non vi è documentazione certa della continuità delle trascrizioni della cantina a favore del debitore.

C'è la Denuncia di Successione di DDDD DDDD, ma manca l'accettazione di eredità di CCCC CCCC (debitore).

**Solo uno specifico accertamento, con espressa richiesta da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice, da effettuarsi presso gli archivi storici e cartacei dell'UTE e della Conservatoria dei RR.II. potrebbe fornire ulteriori elementi.**

**PREMESSA N. 6 – PORZIONI IMMOBILIARI OGGETTO DI PERIZIA**

**Costituiscono oggetto di perizia:**

- a) **alloggio** al piano secondo (sottotetto – 3° f.t.) – al NCEU Fg. 36, n. 12, Sub. 4;
- b) **cantina** (sottoscala al piano seminterrato) - al NCEU Fg. 36, n. 12, Sub. 4;
- c) **autorimessa** (seminterrato) - al NCEU Fg. 36, n. 12, Sub. 5;

**Alla luce delle perplessità indicate nella Premessa n. 5 di cui sopra, il CTU descrive a parte tale porzione, al fine di consentire, qualora il Sig. Giudice lo ritenesse opportuno, il trasferimento anche della stessa:**

- d) **cantina (al piano seminterrato) - al NCEU Fg. 36, n. 12, Sub. 12.**

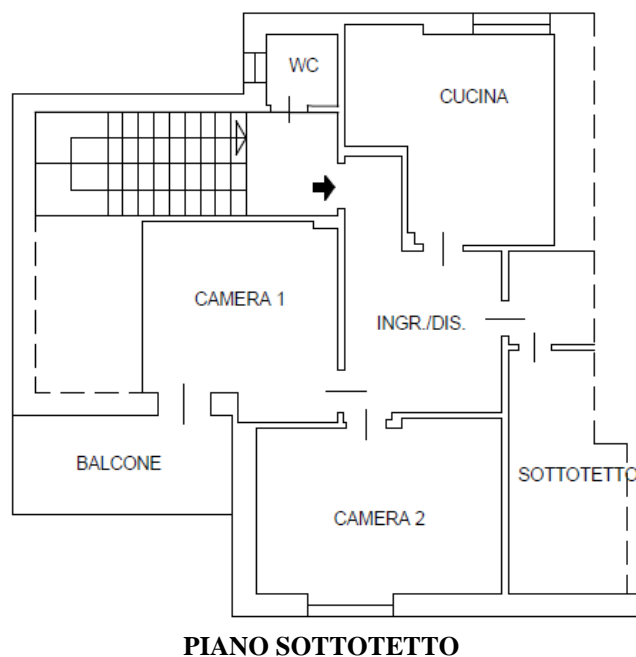
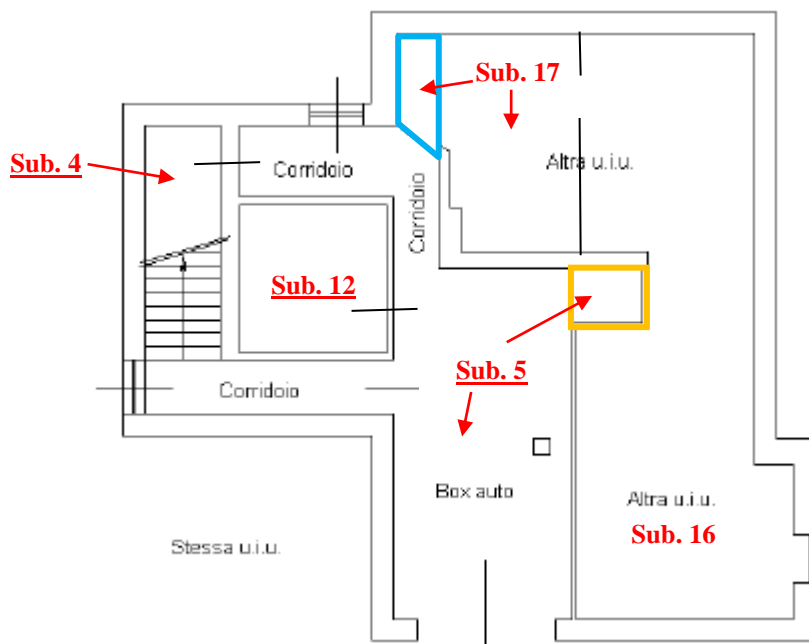


Foto n. 18 – schema planimetrico del piano sottotetto





**PIANO SEMINTERRATO**

Foto n. 19 – planimetria con individuazione de:

Sub. 4: cantina pignorata (sottoscala)

Sub 5: autorimessa pignorata

Sub. 12: cantina pignorata

In **AZZURRO**: porzione non oggetto di vendita in quanto di proprietà di terzi.

In **GIALLO**: porzione oggetto di vendita in quanto facente parte del Sub. 5 pignorato

Corridoio è da intendersi "corridoio comune"

**PREMESSA N. 7 – DENUNCIA/QUERELA CONSEGNATA AL CTU**

Il CTU, in occasione del sopralluogo, eseguito con il supporto della polizia di Rivoli (allegato n. 5 – verbale di sopralluogo) – ha ricevuto dall'esecutato (tramite il sig. **XXXXX XXXXX** presente in loco) copia di *Denuncia-Querela di Circonvenzione di persona incapace* sporta dallo stesso presso il Commissariato di P.S. di Rivoli in data **05.10.2023** (allegato n. 35).

**QUESITO 1**

“*identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti*”

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI, UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI**

Il CTU richiama integralmente le *Premesse* di cui sopra.

Costituiscono oggetto di perizia le seguenti porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato residenziale con accesso pedonale e carraio da Vicolo San Pietro n. 5 a Rivoli.

E più precisamente costituiscono oggetto di trasferimento:

a) alloggio (secondo – 3° f.t. - sottotetto):

- composto di: ingresso/disimpegno, cucina, due camere, sottotetto, balcone su cortile e servizio igienico con accesso dalla scala comune;
- risulta alle coerenze (in senso orario con riferimento alla planimetria catastale): vano scala comune, vuoto su area comune, vuoto su via San Pietro, vuoto su area comune;

b) cantina (sottoscala) al piano seminterrato:

- costituisce pertinenza dell'alloggio ed è rappresentata nella planimetria catastale dell'alloggio di cui sopra;
- risulta alle coerenze (in senso orario con riferimento alla planimetria catastale): sottosuolo di area comune, corridoio da cui ha accesso, altra cantina;

c) autorimessa privata con accesso dal cortile ribassato rispetto alla via pubblica:

- risulta alle coerenze (in senso orario con riferimento alla planimetria catastale): area comune da cui ha accesso, corridoio comune, altra cantina, corridoio comune, altre proprietà a più lati.

d) cantina al piano seminterrato<sup>8</sup>:

- non costituisce pertinenza dell'alloggio e non è rappresentata nella planimetria catastale dell'alloggio di cui sopra;
- risulta alle coerenze (in senso orario con riferimento alla planimetria catastale): corridoio comune a tre lati, scala comune.

<sup>8</sup> Per la vendibilità di tale cantina [Sub. 12] si demanda alle disposizioni del Sig. Giudice.

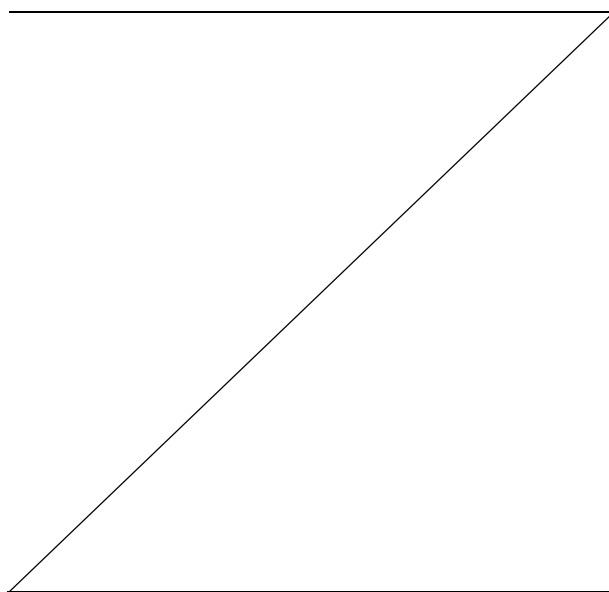
Le porzioni immobiliari di cui sopra, risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Rivoli (TO) come segue:

- ❖ per l'alloggio e la cantina sottoscala [di cui alle precedenti lettere a) et b)]: al **Foglio 36, Mappale 12, Sub. 4**, Cat. A/7, Cl. 1, Cons. 4 vani, Sup. Catastale 84 mq (totale escluse aree scoperte 83 mq), R.C. € 681,72, Vicolo San Pietro n. 5, piani S1-2 (Allegato n. 26).
- ❖ Per l'autorimessa [di cui alla precedente lettera c)]: al **Foglio 36 Mappale 12, Sub. 5**, Cat. C/6, Cl. 4, Sup. Catastale 23 mq, (superficie totale 25 mq), R.C. € 213,81, Vicolo San Pietro n. 5, piano S1 (Allegato n. 27).
- ❖ Per la cantina [di cui alla precedente lettera d)]: al **Foglio 36 Mappale 12, Sub. 12**, Cat. C/2, Cl. 1, Sup. Catastale 9 mq, (superficie totale 10 mq), R.C. € 39,97, Vicolo San Pietro n. 5, piano S1 (Allegato n. 28).

Ai fini delle successive variazioni catastali, il CTU riferisce che per tutti i beni di cui sopra, attualmente la proprietà risulta intestata all'esecutato per la piena proprietà.

Alle porzioni immobiliari di cui sopra, compete anche la comproprietà del Sub. 9 del Fg. 36, mappale 12 quale BCNC sia agli immobili oggetto di perizia che ad altri immobili (corrispondente - come da elaborato planimetrico che si allega - in particolare alla scala comune di accesso ai vari piani del fabbricato e cortile da cui si accede alle autorimesse) (allegato n. 33).

Sono comprese nella vendita le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali per legge, uso e destinazione spettano ai locali qui compravenduti, che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare, obbligandosi per sé ed aventi causa ad osservarlo e farlo osservare.



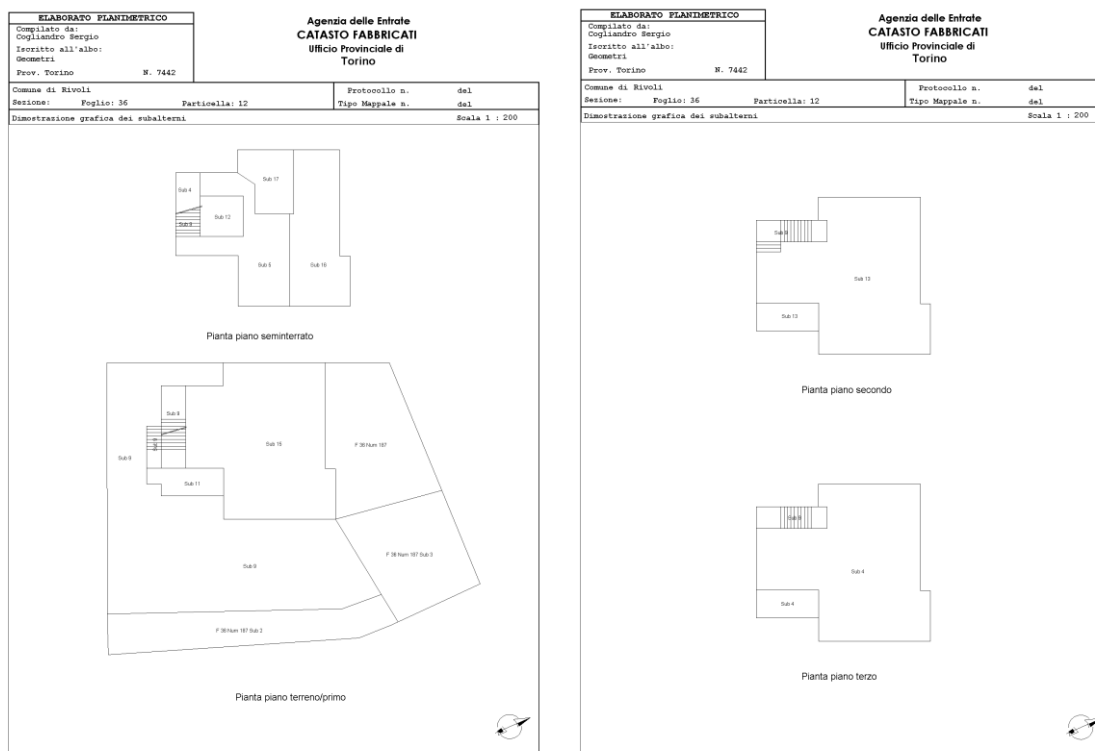


Foto n. 20,21 – elaborato planimetrico

## **QUESITO 2**

“indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio”

### **PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI** **ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

(ventennio compreso tra il 23.02.2003 al 23.02.2023)

Il CTU, intende qui richiamare le *Premesse* di cui sopra e riferisce che alla data di trascrizione del pignoramento del 23.02.2023 le porzioni immobiliari oggetto di perizia sono pervenute all'esecutato mediante Successione legittima in morte di DDDD DDDD (madre del debitore) apertasi il 24.10.2019 di cui infra (all. n. 13).

### **PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE** **ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

(ventennio compreso tra il 23.02.2003 al 23.02.2023)

Il CTU, intende qui richiamare le *Premesse* di cui sopra e riferisce che dalla certificazione notarile presente nel fascicolo di causa nonché dalle visure di aggiornamento effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 a nome dell'esecutato e dei comproprietari nell'ultimo ventennio (allegati da n. 8 a n. 12 compresi) risulta quanto segue:

**Generalità delle parti:**

- GGGG GGGG, nato a GGG il GG.GG.GGGG, C.F. GGG GGG GGGG GGGG;
- DDDD DDDD, nata a DDD il DD.DD.DDDD, C.F. DDD DDD DDDD DDDD;
- FFFF FFFF nato a FFFF (FF) il FF.FF.FFFF, C.F. FFF FFF FFFF FFFF;
- MMMM MMMM nata a MMM il MM.MM.MMMM, C.F. MMM MMM MMM MMM;
- CCCC CCCC, nato a CCC il CC.CC.CCCC, C.F. CCC CCC CCCC CCCC;
- LLLL LLL LLLL nata a LLL il LL.LL.LLLL, C.F. LLL LLL LLLL LLLL;
- EEEE EEE, nata a EEE (EE) il EE.EE.EEEE, C.F. EEE EEE EEEE EEEE.

o o o o o

DDDD DDDD  
(1/1)

Morte del 24.10.2019  
Successione

CCCC CCCC  
(1/1)



❖ Con Denuncia di Successione in morte di DDDD DDD apertasi a Rivoli il 24.10.2019, registrata all'Ufficio del Registro di Torino2 in data 18.12.2020 al n. 467015 Vol. 88888 (trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 il 07.01.2021 ai n. 153/191) il de cuius lasciava a succedergli per legge e per la piena proprietà, il figlio CCCC CCCC (debitore). Nella Dichiarazione di Successione sono indicati, tra l'altro, gli immobili oggetto di perizia e più precisamente:

- Fg. 36, n. 12, Sub. 2;  
Si segnala che il Sub. 2 è stato oggetto di successive variazioni/frazionamenti catastale ed ha generato:
  - a) il Sub. 12 corrispondente alla cantina pignorata;
  - b) il Sub. 9 divenuto poi per variazione il Sub. 14 ed infine Sub. 17;
  - c) il Sub. 13.
- Fg. 36, n. 12, Sub. 4;
- Fg. 36, n. 12, Sub. 5 (allegato n. 13).

Il CTU a seguito degli opportuni accertamenti circa l'accettazione di eredità segnala quanto segue:

- Nella Certificazione Notarile in atti si specifica testualmente “*L'accettazione tacita dell'eredità della signora DDDD DDDD risulta trascritta in data 22.04.2021 al n. 12599 di formalità ed in data 12.05.2021 al n. 15456 di formalità. Nella massa ereditaria vi era la piena proprietà degli immobili in oggetto*”.
- Dalla visura effettuata dal CTU a nome dell'esecutato emerge quanto segue:
  - a) La trascrizione del 22.04.2021 al R.P. n. 12599 riguarda l'Accettazione di eredità e fa riferimento all'Atto di vendita a rogito notaio Federica Schettino del 08.04.2021 Rep. 1037/859. L'atto di compravendita non riguarda i beni oggetto di perizia.

Il CTU per completezza segnala che nella nota di trascrizione di tale rogito, si specifica che l'accettazione di eredità è relativa al Fg. 36, n. 186, sub. 3 (per la quota di 1/1) nonché Fg. 12, n. 36, Sub. 14 (per la quota di 62/100). Il CTU segnala altresì che nel Quadro D della citata nota di trascrizione si specifica testualmente “*Si precisa che la de cuius signora DDDD DDDD era la madre del signor CCCC CCCC agli effetti pubblicitari, l'accettazione tacita di eredità si intende estesa a tutti gli immobili caduti in successione di competenza della presente conservatoria*” (allegato n. 14).

- b) La trascrizione del 12.05.2021 al R.P. n. 15456 riguarda l'Accettazione di eredità e fa riferimento al Contratto Preliminare di compravendita a rogito notaio Lucia Napolitano del 11.05.2021 Rep. 9181/7531. Il contratto preliminare di compravendita non riguarda i beni oggetto di perizia ma è relativo al Fg. 36, n. 12, Sub. 13 (generato dal frazionamento catastale del Fg. 36, n. 12, Sub. 2. Il CTU specifica che dal citato frazionamento è stato generato il Sub. 12 oggetto di perizia).

Nella nota di trascrizione di tale atto notarile, si specifica che l'accettazione di eredità è relativa, al Fg. 36, n. 12, Sub. 13 che deriva dal precedente Sub. 2 (per la quota di 1/1).

Il CTU segnala che nel Quadro D della citata nota di trascrizione si specifica testualmente “*La presente accettazione si riferisce alla successione legittima della signora DDDD DDDD, nata a DDD (DD) il giorno DD DD DDD e, deceduta, vedova, in DDD (TO) il giorno 24 ottobre 2019, lasciando a sé superstite, quale unico erede legittimo, il figlio signor CCCC CCC. La relativa dichiarazione di successione della signora DDDDD DDDDD è stata presentata presso l'ufficio territoriale atti pubblici, successioni e rimborsi Iva di Torino II - TT in data 18 dicembre 2020 ed ivi annotata al n.ro 467015 del volume 88888 e risulta trascritta a Torino 2 il giorno 07 gennaio 2021 ai n.ri 191/153. Agli effetti pubblicitari, l'accettazione tacita di eredità si intende estesa a tutti gli immobili caduti in successione di competenza della presente conservatoria*” (allegato n. 15).

Pertanto, il CTU segnala che le porzioni immobiliari oggetto di perizia (Fg. 36, n. 12 Sub. 4, 5 et 12) non sono esplicitamente menzionate nelle Accettazioni di eredità a favore dell'esecutato di cui sopra (punti “a” et “b”) seppur le stesse riportino la dicitura “*Agli effetti pubblicitari, l'accettazione tacita di eredità si intende estesa a tutti gli immobili caduti in successione di competenza della presente conservatoria*”.

.....

DDDD DDDD (1/2)	Divisione del 2014 (autorimessa Sub 5)	DDDD DDDD (1/1)
LLLL LLLL LLLL (1/4) CCCC CCCC (1/4)	→	

- ❖ con Atto di Divisione a rogito Notaio Sergio Sindona del 26.03.2014 Rep. n. 75037/26682, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di TO2 in data 09.04.2014 ai n. 8616/11595, le signore DDDD DDDD (1/2) da una parte e LLLL LLLL LLLL (1/4) e MMMM MMMM (1/4) dall'altra (queste ultime eredi di GGGG GGGG) sono addivenute alla divisione dei beni in comunione. Alla signora DDDDD DDDD viene assegnata la piena proprietà dell'autorimessa censita al Fg. 36, n. 12, Sub. 5 (allegato n. 16).

GGGG GGGG (1/2)	Morte del 04.01.2008 Successione	LLLL LLLL LLLL (1/4) MMMM MMMM (1/4)
	→	

- ❖ Con Denuncia di Successione in morte di GGGG GGGG apertasi a Rivoli il 04.01.2008 registrata all'Ufficio del Registro di Rivoli in data 23.12.2008 al n. 30, Vol. 1285/8 (trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 il 15.09.2009 ai n. 25957/40451) il de cuius lasciava a succedergli per legge LLL LLL LLL (moglie) e MMM MMM (figlia) per le quote di ¼ dell'intero ciascuna. Nella Dichiarazione di Successione è indicata, tra l'altro il Fg. 36, n. 12, Sub. 3 (allegato n. 17).

Si segnala che il Sub. 3 è stato oggetto di successivo frazionamento catastale ed ha generato (allegato n. 27):

- a) il Sub. 5 corrispondente all'autorimessa oggetto di perizia;
- b) il Sub. 6 corrispondente all'autorimessa adiacente e non oggetto di perizia.

Dalla visura presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2, emerge che l'accettazione di eredità è costituita dall'Atto di Divisione del 26.03.2014 Rep. 75037/26682 di cui sopra (allegato n. 16).

DDDD DDDD (1/2) GGGG GGGG (1/2)	Divisione del 1994 (alloggio e cantina sottoscala – subalterno 4)	DDDD DDDD (1/1)
	→	

- ❖ con Atto di Divisione a rogito Notaio Sergio Sindona del 08.11.1994 Rep. n. 43771/8792, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di TO2 in data 24.11.1994 ai n. 20286/29759, i signori DDDD DDDD (1/2) e GGGG GGGG (1/2) sono addivenuti alla divisione dei beni in comunione. Alla signora DDDD DDDD viene assegnata la piena proprietà dell'alloggio al piano sottotetto e della cantina sottoscala allora censite con la scheda catastale n. 290 del 04.03.1981 (oggi censite al Fg. 36, n. 12, Sub. 4) (allegato n. 18).

**NB:** Il CTU ha la certezza della consistenza della scheda catastale n. 290 del 04.03.1981 in quanto è riuscita a reperirla (allegato n. 26).

Nell'atto si specifica che l'autorimessa del piano terreno (che sarà oggetto di successivo atto di divisione) resta comune.

Nel rogito si specifica testualmente: *“Resta in comproprietà indivisa tra i condividenti medesimi ed in parti uguali tra loro la seguente unità immobiliare: sita in Comune di Rivoli (TO), via San Pietro n. 5 e precisamente:*

*- al piano seminterrato: un locale ad uso autorimessa privata, posta alle coerenze: rampa di accesso, corte comune su tre lati.*

*Detta unità immobiliare risulta denunciata al N.C.E.U. in data 4 marzo 1981, con scheda registrata al numero 287.*

*L'autorimessa di cui sopra, è gravata di servitù di passaggio pedonale per l'accesso alle cantine ed al locale caldaia”.*

.....

FFFF FFFF	Morte del 03.04.1985	DDDD DDDD	(1/2)
EEEE EEEE	Morte del 21.01.1981	GGGG GGGG	(1/2)



Nella Certificazione Notarile prodotta in atti, si afferma che le porzioni immobiliari sono pervenute mediante Successione in morte di FFFF FFFF (previo testamento olografo) e Successione in morte di EEEE EEEE. Nella Certificazione in atti si dichiara testualmente quanto segue:

“\* successione testamentaria del signor FFFF FFFF nato a FFF (FF) il FF FFF FFFF, in vita residente e domiciliato in Rivoli, deceduto in Orbassano in data 03.04.1985, e regolata con testamento olografo redatto in data 12.03.1979 pubblicato con verbale dal Notaio Paolo BERTANI di Torino, in data 27.09.1985 repertorio n. 75266 raccolta n. 10622, registrato a Torino il 30.09.1985 al n. 44475 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 23.06.1986 al n. 11652 di formalità, con il quale il defunto ha legato ai figli signori DDDD DDDD e GGGG GGGG, sopra generalizzati, rispettivamente il secondo ed il primo piano della casetta in Rivoli vicolo San Pietro n. 5. Giusta denuncia di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Rivoli in data 03.10.1985 al n. 91 vol. 801 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 22.11.2005 al n. 35270 di formalità”.

“n.b. Nella nota di trascrizione è stata indicata la quota di 3/4 (tre quarti) di piena proprietà degli immobili allora censiti alle schede catastali n. 537 e 538 del 1975”.

**NB: Il CTU segnala che le schede catastali n. 537 et 358 si riferiscono ad altro fabbricato (collocato in Rivoli, via del Parco n. 6)** (allegati n. 19,20).



Sempre nella certificazione notarile si afferma testualmente che:

“\* successione legittima della signora EEEE EEEE nata a EEEE (EE) il EE.EE.EEEE, in vita residente e domiciliata in Rivoli, deceduta in Rivoli in data 21.01.1981, giusta denuncia di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Rivoli al n. 7 vol. 760 e successiva denuncia presentata in data 21.07.1981 al n. 63 vol. 739, e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 14.12.2005 al n. 38281 di formalità, lasciando quali eredi i figli signori DDDD DDDD e GGGG GGGG”.

“n.b. Nella nota di trascrizione è stata indicata la piena proprietà dell'immobile allora censito alla scheda catastale n. 537 del 1975”

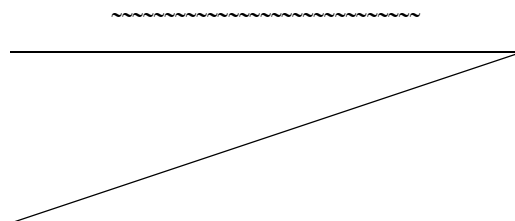
“n.b. non si evince dalla nota di trascrizione se vi è stata rinuncia all'eredità da parte del coniuge né vi è evidenza di eventuale divorzio”.

**Il CTU segnala che la scheda catastale n. 537 menzionata dal Notaio nella Certificazione, quale provenienza nel ventennio, si riferisce ad altro fabbricato (in Rivoli, via del Parco n. 6)** (allegato n. 21).

Il CTU segnala inoltre che nella nota di trascrizione della pubblicazione di testamento olografo (allegato n. 20) di FFFF FFFF si specifica che il de cuius “legava alla Signora DDDD DDDD in CCCC ed al Signor GGGG GGGG rispettivamente il secondo ed il primo piano della casetta sita in Comune di Rivoli elevata a due piani fuori terra composta di un appartamento per piano, sita in via San Pietro civico numero 5”.

Il CTU sulla base di quanto sopra riferisce che i coniugi FFFF FFFF e EEEE EEEE hanno edificato nel 1962 il fabbricato (allegato n. 37 - come si dirà meglio in seguito). A seguito del decesso di entrambi, sono stati chiamati all'eredità i figli DDDD DDDD e GGGG GGGG per la quota di ½ ciascuno.

Per completezza il CTU evidenzia che non è stato possibile reperire l'atto di acquisto dell'area in quanto la ricerca può essere eseguita solo con la paternità dei due soggetti; dato non noto al CTU.



**NB:** Il CTU, per completezza, precisa che il mappale di cui al Fg. 36, n. 186 (al catasto Urbano Fg. 36, n. 186, Sub. 2 et 3) sono pervenute al debitore e le stesse sono già state oggetto di trasferimento a favore di terzi (rogito Federica Schettino del 08.04.2021 Rep. 1037/859 e rogito Lucia Napolitano del 29.06.2021 Rep. 9484/7758).

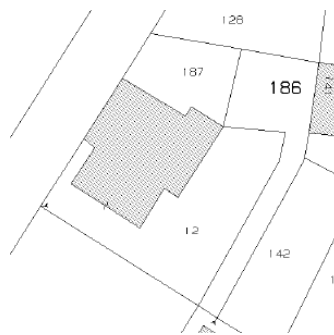


Foto n. 22 – estratto di mappa

### **PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO**

Il primo titolo per atto tra vivi anteriore al ventennio risulta essere l'atto di compravendita dell'area sul quale i coniugi FFFF FFFF e EEEE EEEE hanno edificato nel 1962 l'intero fabbricato. La ricerca non è stata possibile in quanto nonostante le ricerche del CTU, non è stata rintracciata la paternità dei due soggetti. Tale dato è essenziale per la ricerca presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino.

### **QUESITO 3**

*“descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg”*

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

(Con riferimento allo stato di fatto visionato dal CTU in occasione del sopralluogo sulla località del 06.10.2023 come da verbale riportato all'Allegato n. 5, allo schema planimetrico corrispondente allo stato di fatto riportata all'Allegato n. 42 ed alla documentazione fotografica riportata all'Allegato n° 43 – Foto da n. 1 a n. 77 comprese)

Le porzioni immobiliari oggetto di perizia sono collocate all'interno di un fabbricato residenziale ubicato in Rivoli, con accesso da Vicolo San Pietro n. 5.

La distribuzione verticale del fabbricato avviene mediante un camminamento esterno sino a giungere alla scala comune<sup>9</sup> che consente l'accesso al piano sottotetto.

Un'altra scala (di discesa) posta in prossimità dell'ingresso, conduce al piano seminterrato.

Infine mediante una rampa carraia a cielo aperto, si accede al cortile interno comune sul quale si affacciano le autorimesse.

<sup>9</sup> Costituente BNCN Fg. 36, n. 12, Sub. 9.

E più precisamente costituiscono oggetto di perizia:

a) **alloggio** (Subalterno 4): collocato al piano secondo – sottotetto (3° f.t.).

Nello stato di fatto, visionato in occasione del sopralluogo, risulta composto di: ingresso/disimpegno, cucina, due camere, sottotetto, balcone su cortile e servizio igienico con accesso dalla scala comune;

Internamente l'alloggio si descrive come segue:

- ingresso/disimpegno: la pavimentazione è in piastrelle di graniglia; da tale ambiente si accede alla cucina, al sottotetto, e alle due camere. Le pareti sono intonacate;
- cucina: la pavimentazione è in piastrelline in ceramica di antica fattura. La zona cottura, la cui pavimentazione è parzialmente coperta da telo in linoleum, è dotata dei principali impianti: lavello, piano cottura (collegato a bombola a gas), lavatrice (con adduzione dal rubinetto del lavello) e frigorifero nonché di finestra. La zona cottura è dotata di un vetusto vortice di aspirazione dei fumi e di rivestimento ceramico vetusto, posato non a tutta altezza. La persona incaricata dal debitore, ha riferito al CTU che la proprietà fruisce di una piastra elettrica per la cottura dei cibi;
- camera 1: l'ambiente risulta parzialmente ribassato in quanto sottofalda inclinata del tetto. La pavimentazione è in piastrelle di graniglia. È presente un radiatore. Le pareti, per quanto visibili, risulterebbero intonacate;
- camera 2: l'ambiente, anch'esso ribassato, presenta pareti intonacate e pavimentazione in legno. Grandi tappeti ne rivestono ampie superfici che non consentono di riferire lo stato manutentivo della pavimentazione lignea;
- sottotetto: si tratta di una porzione molto bassa di sottotetto che presenta pavimentazione in ceramica. Una parte della falda del tetto presenta "coppi" in vetrocemento per l'illuminazione naturale. Una parte del sottotetto non è risultata accessibile;
- balcone: la pavimentazione è in rivestimento in pietra di forma rettangolare (20x40 cm circa) e la ringhiera è in ferro;
- servizio igienico: l'accesso al locale avviene dalla scala comune. È provvisto di finestra con vetro opacizzato e avvolgibile.

È dotato di vaso con vaschetta esterna, lavabo a colonna e piatto doccia quasi a raso pavimento. La pavimentazione è in piastrelle in ceramica di forma rettangolare e le pareti sono rivestite con piastrelle rettangolari in ceramica posate non a tutta altezza, il tutto di antica fattura.

I serramenti esterni presentano telaio in legno con vetro semplice. Il sistema di oscuramento prevalente è in avvolgibili. Le porte interne sono in legno con porzioni vetrate.

L'unità immobiliare è risultata piena zeppa di mobili ed accessori che hanno impedito di effettuare le opportune misurazioni dell'immobile.

#### Impiantistica e caratteristiche tecniche

In occasione del sopralluogo il CTU ha rilevato che l'alloggio è dotato di:

- impianto idrico;
- per il gas ad uso domestico, si fruisce di una bombola (ma attualmente non collegata);
- impianto elettrico, per quanto visibile, è prevalentemente sottotraccia;
- gli elementi radianti sono in ghisa (non è nota al CTU la tipologia di impianto);
- antenna TV centralizzata;
- citofono;
- porta d'ingresso non blindata.

**Complessivamente il CTU riferisce che l'alloggio si è presentato in condizioni interne molto scarse.**

#### b) cantina sottoscala (piano seminterrato) (Subalterno 4)

Al piano seminterrato si giunge mediante la scala comune alla quale si accede dall'area comune<sup>10</sup>.

La cantina, la cui porta di accesso è metallica, costituisce vano sottoscala e risulta planimetricamente di forma rettangolare e della larghezza (sottoscala) di circa 1,25 ml, della lunghezza di circa 1,50.

L'alloggio – sottotetto – (di cui alla precedente lettera “a”) è dotato di “tre arie” e, comprensivo di cantina sottoscala di pertinenza (di cui alla precedente lettera “b”), risulta della superficie al commerciale (il CTU segnala che la superficie è stata determinata sulla base della planimetria catastale in quanto la presenza di grande quantità di mobili ed accessori, ha reso impossibile effettuare alcune fondamentali misurazioni), di circa 84 mq<sup>11</sup> ed altezza interna variabile (massima di circa 2,80 ml e minima di circa 1,60 ml).

<sup>10</sup> Entrambi i beni comuni costituiscono BCNC al Fg. 36, n. 12, sub. 9.

<sup>11</sup> Il CTU fa presente che i criteri adottati per la valutazione patrimoniale degli immobili sono il D.P.R. n. 138/98 allegato C e la norma UNI 10750 del 2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla ENI EN 15733/2011. In entrambe le norme, i metri quadrati di superficie commerciale sono comprensivi delle murature interne ed esterne e sono il risultato della somma di tutte le parti che compongono l'unità. In particolare, le superfici ai fini valutativi vengono computate come segue:

A. Superfici coperte comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale:

- 100% vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi);
- 100% scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
- 100% muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore;

c) **autorimessa (piano seminterrato)** (Subalterno 5)

All'autorimessa si accede mediante una rampa carraia esterna che costeggia il fabbricato il cui accesso dalla via pubblica è in corrispondenza del civico n. 5 di vicolo San Pietro, sino a giungere al cortile comune sul quale si affaccia l'autorimessa stessa.

L'autorimessa, in occasione del sopralluogo, è risultata occupata da mobili e materiali di ogni genere che hanno impedito al CTU di visionare la stessa in modo appropriato (è stato possibile solo prendere visione del locale dal corridoio e dalla zona antistante la cantina).

Il portone di accesso carraio all'autorimessa è ad avvolgibile (non è stato possibile appurare da parte del CTU il reale funzionamento dell'apertura).

La parete di destra dell'autorimessa è costituita da blocchi in cls alleggerito.

Si segnala che una porzione di autorimessa è stata indebitamente inglobata nell'unità immobiliare confinante (si rimanda per un maggior dettaglio alla *Premessa n. 4* di pag. 8).

La presenza di un pilastro interno ne condiziona la fruizione interna (si evidenzia l'impossibilità di misurarne la dimensione e la sua collocazione planimetrica a causa della mobilia presente nel locale).

d) **cantina (piano seminterrato)** (Subalterno 12)

Al piano cantinato si accede mediante la scala comune accessibile direttamente dall'area comune.

La cantina risulta planimetricamente di forma quadrata con pareti della lunghezza di circa 2,60 ml ed altezza interna di 3,00 ml circa.

La porta di accesso è in legno; le pareti, per quanto visibili per la presenza di molto materiale depositato, sono in mattoni non intonacati, il soffitto è privo di rasatura (sono a vista i fondelli delle pignatte) e la pavimentazione è in cemento liscio.

---

- 50% muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm.

B. Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte):

- 50% vani accessori comunicanti;
- 25% vani accessori non comunicanti.

C. Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento delle unità:

- 30% fino a 25 mq. Poi 10% - balconi e terrazze comunicanti;
- 15% fino a 25 mq poi 5% - balconi e terrazze non comunicanti;
- 10% fino alla superficie dell'U.I. Poi 2% - area scoperta.

Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente al numero.

**QUESITO 4**

*“accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell’art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell’occupante”.*

**STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

A seguito dell’istanza inoltrata dal CTU, l’Agenzia delle Entrate di Rivoli in data 21.07.2023 ha comunicato che “non risultano contratti di Locazione/comodato intestati a CCCC CCCC C.F. CCC CCC CCCC CCCC” (Allegato n. 6).

In occasione del sopralluogo sulla località del 05.10.2023, la persona delegata dal debitore all’apertura dei locali, ha riferito al CTU che l’esecutato abita presso l’immobile. Tale informazione troverebbe conferma con il certificato di residenza reperito dal CTU (allegato n. 3).

Per quanto sopra il CTU ai fini valutativi, non applica alcuna riduzione al valore.

**QUESITO 5**

*“indichi l’esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell’aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione”.*

**FORMALITÀ GRAVANTI SULL’IMMOBILE**

Dalla Certificazione notarile (del 23.02.2023) presente nel fascicolo di causa, nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 (Allegati da n. 8 a n. 12), la sottoscritta riferisce che le porzioni immobiliari sono gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**1. ipoteca giudiziale**

- derivante da decreto ingiuntivo;
- emesso dal Tribunale di Torino in data 13.05.2021 n. 3811/2021;
- iscritta a TO2 il 25.05.2021 ai n. 23276/3676;
- capitale: € 148.000,00;
- totale € 160.000,00;
- a favore di AAAA AAAA AAAA (precedente);
- contro CCCC CCCC (esecutato);

- gravante, oltre ad altro, sulla piena proprietà dell'alloggio oggetto di perizia censita al Fg. 36, n. 12, sub. 4 (Allegato n. 22).

**NB:** Il CTU segnala quanto segue:

- la **CERTIFICAZIONE NOTARILE in atti riporta ERRONEAMENTE:** Fg. 26, n. 186, sub. 3;
- la formalità grava, invece, anche su porzione immobiliare censita al Fg. 36, n. 186, Sub. 3.

2. **Pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Torino il 24.11.2022, Rep. 28585,

- trascritto a TO2 il 23.02.2023 ai n. 7574/5667
- a favore di AAAA AAAA AAAA (precedente);
- contro CCCC CCCC (esecutato);
- gravante sulla piena proprietà delle porzioni immobiliari oggetto di perizia (censite al NCEU al Fg. 36. n. 12, sub. 4, Sub. 5 et Sub. 12) (Allegato n. 23).

**NB:** Il CTU, per completezza, segnala che l'ipoteca giudiziale iscritta il 27.05.2021 ai n. 23695/3764 (gravante sul Fg. 36, n. 12, Sub. 13 a favore di CCCC CCCC CCCC) è annotata di cancellazione totale (annotamento n. 21.09.2023 rep. 3343) (allegati n. 24 et 8).

o o o o o

Il CTU segnala che con il decreto di trasferimento:

- la formalità di cui al precedente numero 1 sarà oggetto di restrizione dei beni gravando anche su altri immobili;
- la formalità di cui al precedente numero 2 sarà oggetto di cancellazione totale, gravando unicamente sui cespiti oggetto di perizia.

Il CTU specifica che le restrizioni e cancellazioni delle formalità di cui sopra, verranno effettuate a cura della procedura ma con costi a carico dell'aggiudicatario, quantificabili indicativamente in circa 500,00<sup>12</sup> €.

~~~~~  
**DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI**  
**GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Il CTU, rimanda alle ampie *Premesse* di cui sopra.

~~~~~

---

<sup>12</sup> La quantificazione dettagliata potrà essere effettuata solo a seguito di aggiudicazione, poiché "l'importo da versare per le cancellazioni dipende, tra l'altro, dal prezzo di aggiudicazione.

**VINCOLI****ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Il CTU riferisce che il fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari, è privo di Regolamento di Condominio.

Il CTU non ha rinvenuto negli atti notarili di cui sopra né presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2, alcun vincolo di pertinenzialità relativo all'autorimessa.

o o o o o

Il CTU per completezza, segnala che qualora la cantina (Fg. 36, mappale 12, Sub. 12) non fosse oggetto di trasferimento, la stessa avrà accesso dal corridoio comune; tale limitazione a favore di terzi dovrà essere specificato nel decreto di trasferimento.

o o o o o

Resta inteso che l'accesso al corridoio comune verrà fruito anche dal proprietario del Sub. 17 per giungere alla zona contatori.

o o o o o

Per i vincoli individuati dal PRGC si rimanda al successivo Paragrafo "*Urbanistica*" (pag. 34).

~~~~~

**ONERI****ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Il CTU riferisce che trattandosi di fabbricato privo di regolamento di condominio, non è in grado di riferire l'esistenza di oneri relativi alla manutenzione/gestione delle parti comuni.

o o o o o

Il CTU, circa gli oneri a carico dell'aggiudicatario, rimanda al successivo *Quesito 8 - Regolarità, Irregolarità edilizie e sanabilità* (pag. 34).

~~~~~

**CENSO, LIVELLO, USO CIVICO**

In relazione agli accertamenti eseguiti presso l'ufficio il Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici, il Comune di Rivoli ha emesso Decreto per la destinazione delle terre appartenenti al demanio comunale al 06.05.1939 (art. 39 del Regolamento di esecuzione del 26.02.1928) e tra essi non ricade il terreno sul quale gravano i beni oggetto di perizia.

~~~~~



**QUESITO 6**

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

**SPESE FISSE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Il fabbricato è privo di regolamento di Condominio. Il CTU non ha rilevato altri elementi utili adottati per la ripartizione delle spese delle parti comuni.

Ritiene opportuno segnalare che nell’atto di divisione a rogito notaio Sergio Sindona del 08.11.1994 Rep. 43771/8792 di cui sopra, si specifica che “Compartecipazione alle spese e comproprietà parti comuni sono a carico e a favore dei comproprietari in proporzione ai metri cubi di ogni singola unità immobiliare posseduta per quanto riguarda l’immobile sito in Rivoli, via San Pietro n. 5”.

o o o o o

Il CTU allega alla presente le risultanze fornite dall’Ufficio Ruolo del Tribunale di Torino (allegato n. 7).

**QUESITO 7**

*“Indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso”*

**PRATICHE EDILIZIE**

Premessa: il CTU evidenzia che nell’atto del 1994, il notaio rogante specifica testualmente:

“Articolo 3

I condividenti da me ammoniti a sensi dell’articolo 26 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, dichiarano e garantiscono, ai sensi e per effetti dell’articolo e della legge stessa, che la costruzione dell’edificio compendiate i locali oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non è stata posta in essere alcuna delle opere di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, né comunque è intervenuta alcuna trasformazione, mutamento o modifica in contrasto con la normativa urbanistica o per le quali si richiedevano provvedimenti amministrativi”.

o o o o o

Il CTU, fatta questa doverosa premessa e a seguito di specifica istanza, ha ricevuto dal competente Ufficio Tecnico la seguente documentazione edilizia:

- Nulla Osta n. 304/1962 del 17.07.1962 per la costruzione di nuovo fabbricato residenziale. Con riferimento alla tavola progettuale, si evince che il fabbricato – rispetto al vicolo San Pietro – è composto da piano seminterrato, primo (in realtà

- rialzato – 1° f.t.) e secondo (in realtà primo – 2° f.t.). Completa il fabbricato il piano sottotetto non abitabile (Allegato n. 37);
- Abitabilità n. 304/1962 del 15.04.1966 (Allegato n. 38);
  - SCIA IN SANATORIA in data 07.03.2014 - prot. 14.329 (pratica edilizia 9394), per opere eseguite in difformità della licenza edilizia n. 304/1962 del 17.07.1962 (Allegato n. 39);
  - SCIA in data 07.03.2014 - prot. 14412 (pratica edilizia 9395), per frazionamento di autorimessa doppia in due autorimesse singole (Allegato n. 40);
  - Concessione edilizia in sanatoria n. 4674/S del 26.10.1992 (progressivo n. 0205411107) relativo alla trasformazione della destinazione d'uso da sottotetto a mansarda abitabile (Domanda del 20.05.1987). Tale pratica edilizia è relativa all'alloggio oggetto di perizia (Allegato n. 41).

**NB:** per completezza il CTU riferisce che la pratica edilizia del 2020 a nome del debitore, è relativa ad altro alloggio, non oggetto di perizia.

### URBANISTICA

La sottoscritta omette di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, avendo la presente procedura per oggetto un alloggio edificato su terreno pertinenziale della superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati (Art. 30 del DPR 380/2001).

- Dall'Estratto della tavola di azionamento del PRGC, si evince che le porzioni immobiliari ricadono in area di piano "8Rca6" ossia in area normativa residenziale consolidate di interesse ambientale;
- Dalla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'uso urbanistico, emerge che il fabbricato ricade in Classe II, definita come Settore caratterizzato da elementi di pericolosità geologica legati al grado di acclività e alla natura litologica del substrato.

### QUESITO 8

*“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità ai sensi del n.6 del art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n° 7;  
dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica”*

### REGOLARITÀ, IRREGOLARITÀ EDILIZIE E SANABILITÀ

Il CTU, come si evince anche dalla documentazione fotografica che si allega alla presente relazione di perizia e che fa parte integrante e sostanziale della presente, le porzioni immobiliari oggetto di perizia, in sede di sopralluogo sono risultate in molte

parti inaccessibili per la presenza di una moltitudine di beni accatastati ed ivi depositati.

Per la presenza di tali grandi quantità di oggetti accatastati, non è stato possibile da parte del CTU effettuare un rilievo degli immobili necessario per riferire con precisione l'esistenza di difformità edilizie.

Solamente a seguito del rilievo, quando i locali saranno sbombri, sarà possibile riferire con precisione.

Fatta questa doverosa e necessaria premessa, il CTU può solo riferisce che da una indagine visiva e sommaria emergerebbero difformità nella ripartizione interna e alcune porte interne degli ambienti, nello spostamento della porta di accesso all'alloggio (dalla scala comune) nonché modifiche ad alcune finestrate in facciata.

La certezza della sanabilità si otterrà solo all'atto di presentazione della documentazione al Comune (al più internamente si potrà ripristinare la situazione in conformità al condono edilizio).

Nel caso di sanabilità, l'aggiudicatario potrebbe presentare una pratica edilizia in sanatoria, con il pagamento della relativa sanzione nonché dei diritti e bolli di predisposizione e presentazione della pratica al Comune. Ottenuta l'approvazione dal Comune, dovrà essere presentata all'UTE la necessaria variazione catastale.

Al piano seminterrato, invece, dovrà essere demolita parzialmente una parete e realizzate altre due, per ottenere nuovamente l'accorpo della porzione indebitamente inglobata nell'immobile adiacente. È altresì necessario che sia realizzato un muro di delimitazione della proprietà di terzi attualmente inglobata nell'immobile oggetto di perizia.

Ai fini della presente procedura si stima – in via del tutto indicativa per le motivazioni sopra citate - che per l'attuazione di tali adempimenti (che necessitano di autorizzazione delle altre proprietà interessate dalla regolarizzazione) siano necessari complessivi € 8.500,00.

### AGIBILITÀ

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rivoli, il CTU è in grado di riferire che il fabbricato residenziale è dotato di agibilità/abitabilità rilasciato in data 15.04.1966 (allegato n. 38).

Tuttavia il Certificato è stato rilasciato quando il sottotetto non era ancora stato reso abitabile; pertanto l'alloggio oggetto di perizia è privo del certificato di agibilità.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'alloggio è dotato di certificato energetico come emerge dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte; lo stesso ha il protocollo n. 2022-101327-0002 ed è stato redatto dall'Arch. YYYY YYYY (invio al Sipee 22.03.2022 e scadenza il 22.03.2023). La scadenza segue le disposizioni di legge (allegato n. 36).

L'autorimessa e le cantine, ai sensi di legge, ne sono esenti.

**QUESITO 9**

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

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

La valutazione viene effettuata facendo riferimento a quanto esposto nella presente relazione peritale, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza degli immobili da ritenersi indicativa e non vincolante, determinata graficamente – si intende qui richiamare le problematiche che hanno determinato l'impossibilità ad eseguire un rilievo - sulla base delle planimetrie rintracciate, dello stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte per beni assimilabili riscontrabili nelle zone di riferimento, nonché dell'attuale stato di manutenzione (quali ad esempio vetustà, qualità e stato conservativo) e delle caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile.

Sulla base di quanto sopra e delle risultanze emerse dagli accertamenti tecnici eseguiti presso i competenti uffici pubblici, si può determinare il più probabile valore attuale di mercato degli immobili, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come infra indicato.

Per tutto quanto sopra esposto, il CTU ritiene congruo attribuire ai cespiti oggetto di perizia<sup>13</sup> il seguente valore di mercato:

|                                                                       |                     |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>a) b) alloggio</b> (con cantina di pertinenza) [Sub. 4] =          |                     |
| mq 84 x €/mq 1.500,00 =                                               | € 126.000,00        |
| <b>c) autorimessa</b> (con valutazione a corpo) [Sub. 5] =            | € 16.000,00         |
| <b>Totale a)+b)+c)</b>                                                | <b>€ 142.000,00</b> |
| <b>d) cantina</b> (di circa mq 7) (con valutazione a corpo) [Sub. 12] | € 1.500,00          |
| <b>Totale a)+b)+c) + d)</b>                                           | <b>€ 143.500,00</b> |

<sup>13</sup> Il CTU effettua una valutazione con lo scorporo della cantina Sub. 12 per le problematiche indicate nelle ampie *Premesse*.

In merito agli adeguamenti di legge, si evidenzia quanto segue:

|                                                                                                                                                                                                                                      |          |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|
| - riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione in quanto è già stata tenuta in considerazione nella valutazione di cui sopra | €        | 0,00              |
| - riduzione per gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale:                                                                                                                                                                  | €        | - 8.500,00        |
| - oneri di cancellazione delle formalità pregiudizievoli                                                                                                                                                                             | €        | - 500,00          |
| - lo stato di manutenzione: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato                      | €        | 0,00              |
| <b>Valore di mercato dei beni</b>                                                                                                                                                                                                    | <b>€</b> | <b>134.500,00</b> |

**E comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto, di diritto anche urbanistico e locativo, in cui si trovano facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate, il più probabile valore di mercato complessivi dei beni risulta di:**

**€ 134.500,00**

(centotrentaquattromilacinquecento/00 euro)

### **QUESITO 10**

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

### **APPLICABILITÀ DELL’ARTICOLO 1, COMMA 376, 377 E 378**

La presente procedura non rientra nell’applicabilità di tali articoli in quanto non riguarda immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

La scrivente CTU ritiene con la presente relazione di aver assolto l’incarico ricevuto e rimane a disposizione dell’Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Torino, 14.11.2023

Il C.T.U.

Arch. Gabriella Chiara Infante

**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- 1) Quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Demaria;
- 2) Giuramento telematico del CTU;
- 3) Certificato di residenza dell'esecutato;
- 4) Istanza ed autorizzazione del Sig. Giudice all'accesso forzoso;
- 5) Verbale di sopralluogo (sopralluogo eseguito in modo non forzoso ma con l'ausilio della forza pubblica) nonché documento d'identità della persona incaricata all'apertura dei locali;
- 6) Visura all'Anagrafe Tributaria per verificare l'esistenza di contratti di locazione;
- 7) Visura Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino;
- 8) Visura nominativa effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 a nome dell'esecutato;
- 9) Visura nominativa effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 a nome della signora DDDD DDDD;
- 10) Visura nominativa effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 a nome della signora GGGG GGGG;
- 11) Visura nominativa effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 a nome della signora FFFF FFFF;
- 12) Visura nominativa effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 a nome della signora EEEE EEEE;
- 13) Successione in morte di DDDD DDDD a favore del debitore;
- 14) Atto e Nota di trascrizione di rogito Federica Schettino del 08.04.2021 Rep. 1037/859;
- 15) Atto e Nota di trascrizione di rogito Lucia Napolitano del 11.05.2021 Rep. 9181/7531;
- 16) Atto di divisione rogito notaio Sergio Sindona del 26.03.2014 Rep. 75037/26682;
- 17) Trascrizione di denuncia di Successione in morte di GGGG GGGG ed accettazione di eredità;
- 18) Atto di divisione rogito notaio Sergio Sindona del 08.11.1994 Rep. 43771/8792;
- 19) Trascrizione di denuncia di Successione in morte di FFFF FFFF;
- 20) Nota di trascrizione di pubblicazione di testamento olografo di FFFF FFFF;
- 21) Nota di trascrizione di Successione in morte di EEEE EEEE;
- 22) Ipoteca giudiziale (nota);
- 23) Trascrizione pignoramento immobiliare (nota);
- 24) Ipoteca giudiziale cancellata (nota);
- 25) Documentazione catastale del Fg. 36 n. 186 (area urbana);
- 26) Documentazione catastale dell'alloggio e della cantina sottoscala [sub. 4];
- 27) Documentazione catastale della autorimessa [sub. 5];
- 28) Documentazione catastale della cantina [sub. 12];
- 29) Accertamenti catastali dei subalterni 13,15,16,17;
- 30) Elaborato planimetrico del 06.10.2014;
- 31) Elaborato planimetrico del 08.03.2021;
- 32) Elaborato planimetrico del 01.07.2022;
- 33) Elaborato planimetrico del 16.09.2022 (ultimo);

- 34) Elaborato planimetrico del Fg. 36, n. 186;
- 35) Denuncia/querela fornita dal delegato del debitore in sede di sopralluogo;
- 36) Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'alloggio;
- 37) Nulla Osta n. 304/1962 del 17.07.1962 - estratto;
- 38) Abitabilità n. 304/1962 del 15.04.1966;
- 39) Concessione edilizia in sanatoria n. 4674/S del 26.10.1992 – estratto;
- 40) Scia in sanatoria del 07.03.2014 (pratica edilizia n. 9394) – estratto;
- 41) Scia del 07.03.2014 (pratica edilizia n. 9395) – estratto;
- 42) Schema planimetrico degli immobili oggetto di perizia;
- 43) Documentazione fotografica.