

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE SECONDA CIVILE

DIVISIONE Giudiziale R.G. n° 5476/2025

G.I. Dott.ssa Paola DE MARIA

Promossa da:

reditore Pignorante:

Contro :

Debitore Esecutato:

NON costituito

In contraddittorio con :

Comproprietari



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

- Che per la procedura in titolo venne chiamato, in data 19/05/2025 a far da Consulente Tecnico d'Ufficio dal G.I. Dott.ssa Paola DE MARIA, lo scrivente geometra Bergonzi Alessio iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e provincia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice al n° 42 del 29/02/2024, con studio in Torino via Beaumont n° 19;
- Che la citata procedura di divisione giudiziale immobiliare ha per oggetto un immobile nel comune di Volpiano (TO) c.so Piemonte n° 4;
- Che nessuna delle parti nominava, entro i termini concessi, il proprio Consulente Tecnico di Parte;
- Che il signor G.I. ha formulato allo scrivente C.T.U. i seguenti quesiti con le relative incombenze (Verbale del 19/05/2025):

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

QUESITO 1) *Descriva gli immobili per cui è causa, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando dati catastali, ubicazione e confini; (pag.4)*

QUESITO 2) *accerti la titolarità degli immobili risalendo al primo titolo di acquisto anteriore al ventennio, indicando le generalità complete e il codice fiscale degli attuali comproprietari; (pag.7)*

QUESITO 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 pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;(pag.9)*

QUESITO 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; (pag. 11)

QUESITO 5) NON presente nel quesito posto

QUESITO 6) verifichi la regolarità catastale, edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e della certificazione energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate; (pag. 12)

QUESITO 7) determini il valore di mercato degli immobili; (pag. 16)

QUESITO 8) verifichi se gli immobili siano comodamente divisibili e:

a) in caso di esito positivo, predisponga il progetto di divisione, con la formazione di lotti, l'indicazione dei comproprietari (identificati con nome, cognome, data di nascita e codice fiscale) determinando anche gli eventuali conguagli in denaro;

b) in caso di esito negativo, predisponga invece il piano di vendita; (pag. 18)

Tutto ciò premesso si indica che all'inizio delle OOPP fissate per il giorno 12/06/2025 alle ore 15.00, presso lo studio del CTU così come indicato in sede di giuramento, NESSUNO partecipava.

Tramite ricerca presso l'Agenzia delle Entrate è stato possibile reperire il Contratto di Locazione in corso di validità e pertanto contattare Conduttore a cui inviare, congiuntamente a tutte le parti, la comunicazione di sopralluogo per il giorno 29/07/2025 alle ore 11.00.

In sede di sopralluogo ha partecipato [REDACTED] ed il Conduttore ha permesso l'accesso ad necessari rilievi planimetrici e fotografici (come risulta dal verbale di OOPP redatto).

Dopo aver eseguito le opportune ispezioni presso gli uffici pubblici competenti



(Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari), oltre che per l'acquisizione della documentazione edilizia conservata presso l'archivio edilizio della Città di Torino, si è proceduto all'analisi approfondita dell'immobile oggetto di divisione.

Tramite tali approfondimenti si rilevavano delle anomalie rispetto al posizionamento del fabbricato all'interno del lotto, pertanto, a seguito di apposita istanza, il GI autorizzava l'intervento dell'ausiliario topografo che, in data 04/09/2025 alle ore 10.00 (previo avviso preventivo alle parti) espletava l'incarico rilevando strumentalmente il fabbricato in oggetto oltre ed ulteriori elementi esterni di riferimento. In sede di tale sopralluogo ha partecipato la ██████████ d il Conduttore ha permesso l'accesso ed entrambi si sono allontanati durante lo svolgimento delle OOPP (vedasi allegato n° 2).

Entro i termini concessi il CTU ha provveduto all'invio della Bozza di relazione (vedasi allegato n° 19) e nessuna della parti ha fatto pervenire alcuna osservazione entro i termini attribuiti.

Tramite tali operazioni ci si è posti in grado di rispondere ai quesiti come segue:

QUESITO 1) “Descriva gli immobili per cui è causa, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando dati catastali, ubicazione e confini”

[\(torna all'inizio\)](#)

1 A - IDENTIFICAZIONE IMMOBILI PER CUI E' CAUSA

La procedura in titolo ha per oggetto il seguente immobile:

Ubicazione: comune di Volpiano – C.so Piemonte n° 4 - **piano terreno** (primo piano fuori terra)

Tipologia: **Unità immobiliare produttiva. Vedasi riprese fotografiche effettuate in sopralluogo all'allegato n° 1.**



Consistenza: al piano terreno: oltre ad un ampio locale produttivo principale è presente un ufficio con bagno ed antibagno con sovrastante superficie a deposito. L'immobile è dotato di area esterna esclusiva a tre lati. L'accesso avviene tramite cancello carraio direttamente dalla pubblica via.

Si richiama inoltre la servitù passiva di passaggio di reti sotterranee di acquedotto, fognatura, raccolta acque piovane, allacciamenti elettrici, gas e telefono, contenuti nel rogito Notaio Caterina BIMA in data 13/02/2003, repertorio 79441 (vedasi allegato n° 8) e trascritto alla Conservatoria dei RRII di Torino 2 in data 21/02/2003 ai numeri 7450/5601 (vedasi allegato n° 8).

Dati catastali: Al Catasto Fabbricati: Comune di Volpiano, foglio 36 particella 374, Categoria D/7, Rendita catastale pari a € 2.192,00 (vedasi allegato n° 3 e 4).

Confini: L'immobile è posto alle seguenti coerenze
al piano terreno con: Corso Piemonte, Mappale CT Foglio 36 n° 375; Mappale CT Foglio 36 n° 362; Mappale CT Foglio 36 n° 116.



1 B – DESCRIZIONE BENI

La procedura in titolo ha per oggetto il seguente immobile:

L'unità immobiliare ad uso produttivo è collocata presso il comune di Volpiano con accesso dal civico n. 4 del C.so Piemonte – costituito da porzione di capannone industriale.

al piano terreno l'unità immobiliare si sviluppa internamente tramite un ampio locale produttivo principale ed un ufficio con bagno ed antibagno. L'immobile è dotato di area esterna esclusiva a tre lati.

Internamente l'UI, al piano terreno, si presenta in stato discreto.

L'ambiente interno è suddiviso principalmente in due ambiti:



locale principale produttivo: le pareti risultano essere a vista sulla struttura prefabbricato dell'edificio e la pavimentazione si presente in cemento; dotato di accesso carraio (con portone con chiusura a "libro") e accesso pedonale;

i locali accessori ufficio e servizi igienici: le pareti si presentano intonacate e tinteggiate con pavimentazione e rivestimenti in gres. È inoltre presente una scala metallica che conduce al piano sovrastante ai locali accessori (ufficio e servizi igienici) interamente adibito a deposito.

I serramenti esterni si presentano principalmente con struttura metallica a nastro.

La dotazione degli impianti interni è la seguente:

- Impianto elettrico, apparentemente funzionale e funzionante (non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme di sicurezza)
- Impianto idro-sanitario, apparentemente funzionale e funzionante; nei servizi igienici risultano essere installati: un lavabo e due wc all'inglese.
- Impianto di riscaldamento: dei locali accessori con radiatori: è presente una caldaia murale a gas nel locale anti bagno (il conduttore riferisce che il bambolone di GPL è stato smantellato ed attualmente l'impianto non è funzionante);
- Fognario: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.
- Climatizzazione ufficio: alla vista apparentemente funzionale e funzionante.

Il tutto in discrete condizioni di manutenzione come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia.



1 C – RILIEVO FOTOGRAFICO E PLANIMETRICO

Si allega alla presente relazione il rilievo fotografico effettuato durante il sopralluogo (vedasi allegato n° 1) e la planimetria catastale reperita (vedasi



allegato n° 4) verificata sul posto e rappresentante lo stato dei luoghi (con le eccezioni evidenziate nel paragrafo di verifica edilizia).

QUESITO 2) “accerti la titolarità degli immobili risalendo al primo titolo di acquisto anteriore al ventennio, indicando le generalità complete e il codice fiscale degli attuali comproprietari” ([torna all'inizio](#))

2 A - PROPRIETÀ ALLA DATA DELLA DOMANDA DI DIVISIONE (08/04/2025, data di trascrizione) E PROVENIENZA ANTERIORE AL VENTENNIO (08/04/2005)

Dall'analisi della documentazione allegata alla presente procedura e dalle ricerche effettuate si evince che nel dettaglio l'immobile in oggetto risulta essere così pervenuto alle parti:

a) *IMMOBILE in Volpiano, C.so Piemonte n° 4; (unità immobiliare produttiva posta la piano terreno)*

- Proprietà nel periodo compreso tra il 08/04/2025 ed il 04/06/2019:
per quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno di
nuda proprietà) (per la quota di $\frac{1}{1}$ del diritto
di usufrutto), in seguito del decesso del sig. deceduto
in data 04/06/2019) (vedasi allegato n° 6) che lasciò la propria quota di usufrutto in accrescimento al coniuge (così come previsto nell'atto di acquisto del 04/02/1997); si segnala che non risulta essere trascritta la Dichiarazione di successione né tantomeno alcuna accettazione di eredità) nonché il deposito della riunione di usufrutto catastale per accrescimento delle quote a favore del coniuge.
- Proprietà nel periodo compreso tra il 03/06/2019 ed il 04/02/1997: acquisto dei terreni edificabili su cui fu costruito l'immobile in oggetto a favore dei _____ per quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno di nuda proprietà) |



er la quota di ½ del diritto di usufrutto ciascuno), in forza di atto di acquisto rogito Notaio Candido CALCAGNILE del 04/02/1997 rep. 686528/14219 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 04/03/1997 ai numeri 6452/4739 (vedasi allegato n° 7);



**2 B - PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE
AL SUDETTO VENTENNIO (08/04/2005)**

Dalle ricerche esperite si indica che il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio (scadente il 08/04/2005) sia l'atto in cui l'attuale compagine proprietaria acquistò la proprietà in forza di atto rogito Notaio Candido CALCAGNILE del 04/02/1997 rep. 686528/14219 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 04/03/1997 ai numeri 6452/4739 (vedasi allegato n° 7).



**2 C - GENERALITÀ COMPLETE E IL CODICE FISCALE DEGLI
ATTUALI COMPROPRIETARI**

Generalità complete degli attuali comproprietari:



QUESITO 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 pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;”*

[\(torna all’inizio\)](#)

3 A - FORMALITA' E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

In base alle ricerche effettuate, vista la documentazione di causa, ci si è accertati della presenza di :

- 1) Verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Padova in data 28/06/2023 rep. 3525/2023, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Torino 2 in data 31/07/2023 ai numeri 33829/25804, contro la

Nota oggetto di restrizione beni successivamente all’assegnazione, trattando anche altri immobili non oggetto della presente relazione.

- 2) Ipoteca Giudiziale a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 30/09/2009 rep. 11330/2009, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 12/10/2009 ai numeri 43701/8890 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco

Nota oggetto di annotamento per restrizione beni successivamente all’assegnazione.

- 3) Costituzione di Fondo Patrimoniale a seguito rogito Notaio Luca GIANPIERO del 30/09/2009 rep. 11074/5435, trascritto alla



Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 22/10/2009 ai numeri 45490/29034 a favore de

(per la quota pari a 1/4 di nuda proprietà ciascuno), dell'immobile oggetto della presente relazione oltre ad altri immobili non oggetto della presente procedura (vedasi allegato n° 12a).

Nota NON oggetto di cancellazione successivamente all'assegnazione essendo stato trascritto in epoca precedente alla trascrizione del pignoramento dell'attuale creditore precedente.

- 4) Ipoteca Giudiziale a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 19/10/2009 rep. 11874/2009, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 28/10/2009 ai numeri 46369/9494 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Cartura S.C. (per la quota pari a 1/2 di nuda proprietà (vedasi allegato n° 12b).

Nota oggetto di annotamento per restrizione beni successivamente all'assegnazione

- 5) Sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Padova in data 20/01/2010 rep. 14703/2009, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 01/02/2010 ai numeri 4219/2709

Nota NON oggetto di cancellazione successivamente all'assegnazione essendo stato trascritto in epoca precedente alla trascrizione del pignoramento dell'attuale creditore precedente.

- 6) Ipoteca Giudiziale a seguito di Lodo arbitrale emesso dal Tribunale di Padova in data 23/05/2011 rep. 5, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 25/07/2011 ai numeri 31710/6195



Nota oggetto di annotamento per restrizione beni successivamente all'assegnazione

- 7) Domanda Giudiziale a seguito di Divisione immobiliare emesso dal Tribunale di Torino in data 24/03/2025 rep. 510/2023, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 il 08/04/2025 ai numeri 10888/14611 a favore e contro

enza indicazione di quote di

Nota oggetto di cancellazione successivamente all'assegnazione



3 B - ALTRI VINCOLI STORICI - ARTISTICI

In data odierna in base alle ricerche effettuate, vista la documentazione di causa, ci si è accertati che NON sono presenti ulteriori vincoli.



3 C - PREVISIONE DI VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dall'analisi dei documenti in atti, nonché dalle ricerche esperite presso i pubblici uffici, NON risulta che l'unità immobiliare in oggetto sia parte di un Condominio.



QUESITO 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”. ([torna all’inizio](#))



4 A – STATO DI OCCUPAZIONE

Si è previamente proceduto ad inviare apposita richiesta all’Agenzia delle Entrate per il reperimento del Contratto di locazione, che è stato inviato, e da cui è possibile individuare nella _____ il conduttore dei locali in oggetto. Successivamente si è provveduto a comunicare a tutte le parti ed al Conduttore il sopralluogo effettuato sin dal 29/07/2025 in cui si è potuto riscontrare, tramite l’accesso effettuato, che l’immobile oggetto della presente relazione è occupato (vedasi riprese fotografiche effettuate n sopralluogo) tramite apposito contratto di locazione (vedasi allegato n° 9a) sottoscritto il 19/06/2023 (da interrogazione AdE, vedasi allegato n° 9b) e registrato presso l’AdE di Chivasso in data 30/07/2023 al ID Telematico TST23T002194000EE a favore

uso commerciale, con decorrenza 19/06/2023 sino al 18/06/2029, considerato tacitamente rinnovato se non disdettato con almeno 6 mesi di preavviso, importo canone annuo pari a € 15.600,00.

Ai fini della presente relazione, considerando che il contratto di locazione è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, verrà considerato occupato dal conduttore.

————— ◆ —————

QUESITO 6) “verifichi la regolarità catastale, edilizia e urbanistica e l’esistenza della dichiarazione di agibilità e della certificazione energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate;” ([torna all’inizio](#))

6 A - VERIFICA DELLA REGOLARITA' CATASTALE

IMMOBILE SITO IN VOLPIANO, C.so Piemonte n° 4



Dalle ricerche esperite presso l'archivio meccanizzato dell'AdE, Ufficio del Territorio (ex Catasto), si è potuto accertare che sull'immobile in oggetto NON sussiste la regolarità catastale prevista dalla vigente normativa, in quanto:

1. La ditta catastale indicata in Visura (vedasi allegato n° 3) riporta il nominativo _____ leceduto alla data odierna) e la quota di usufrutto non è indicata in accrescimento a favore del coniuge.
2. La planimetria catastale (vedasi allegato n° 4):
 - a. non rappresenta la scala di collegamento con la superficie a deposito soprastante i locali accessori;
 - b. non si è riscontrata la porta di accesso all'ufficio diretta dall'esterno
 - c. non si è riscontrata la porta interna di collegamento tra il locale ufficio ed il locale anti bagno.



6 A - VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

IMMOBILE SITO IN VOLPIANO, C.so Piemonte n° 4

Dalle ricerche esperite presso l'archivio edilizio del comune di Volpiano si è potuto accertare che sull'immobile in oggetto NON sussiste la regolarità edilizia prevista dalla vigente normativa, in quanto tramite il reperimento degli elaborati progettuali autorizzati si è accertato uno stato assentito difforme rispetto allo stato esistente (anche verificato tramite l'apposito rilievo topografico autorizzato).



6 B - ELENCO DELLE LICENZE E/O CONCESSIONI EDILIZIE

Presso l'archivio edilizio della Città di Torino è stata effettuata la ricerca di permessi edilizi riferiti alle unità immobiliari oggetto dalle presente procedura.



Dalle ricerche esperite si è potuto accertare la presenza della seguente autorizzazione:

1. Concessione edilizia n. 100/2002 del 06/12/2002 (vedasi allegato n° 16);
2. Permesso di Costruire n° 3/2023 del 09/07/2003 (vedasi allegato n° 17);

E' stata richiesta l'Agibilità (vedasi allegato n° 18) ma non risulta essere stata rilasciata.



6 C - ELENCO DELLE IRREGOLARITA' RISCONTRATE

In merito alla regolarità edilizia degli immobili, considerando tutto ciò detto precedentemente, dal confronto con lo stato dei luoghi, si rilevano le seguenti discrepanze:

Al piano terreno:

- 1) Si rileva che, la larghezza dell'area interna sia pari a 14,86 ml mentre è stata quotata (vedasi allegato n° 17f tavola grafica in variante) 15,84 ml.
- 2) La scala di collegamento con la superficie sovrastante i locali accessori non risulta essere autorizzata;
- 3) La superficie sovrastante i locali accessori (attualmente utilizzata come deposito) viene indicata come "soppalco non accessibile ad uso copertura zona uffici";
- 4) L'altezza interna del locale ufficio risulta essere pari a 2,70 ml a fronte dei 2,90 indicati in variante (è presente un gradino per l'accesso ai locali accessori);
- 5) È presente una porta interna di collegamento tra il locale ufficio ed il locale antibagno;
- 6) Nell'area esterna del fabbricato:



- a. Sono presenti tratti di recinzioni, perpendicolari al fabbricato, non indicate in progetto
- b. La superficie a parcheggio privato non è stata suddivisa tra i lotti del fabbricato;
- c. La posizione del fabbricato all'interno del lotto non è coincidente con quella rappresentata nella planimetria generale dell'elaborato grafico allegato alla variante edilizia, verificata tramite il rilievo topografico autorizzato (vedasi allegato n° 10).



6 D - POSSIBILITA' DI SANARE LE DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE

In merito alla sanabilità delle difformità edilizie riscontrate si indica che:

1. Sarà necessaria la rimozione delle opere inerenti a:
 - a. Scala interna per il raggiungimento della superficie posta sopra i locali accessori;
 - b. Adeguamento barriere architettoniche accesso locali accessori (creazione rampa interna);
 - c. Liberazione della superficie sovrastante i locali accessori
2. sarà possibile la presentazione di denuncia sanatoria / tolleranza costruttiva per le opere inerenti a:
 - a. suddivisione e ricollocazione dell'area destinata al parcheggio privato;
 - b. tratti di recinzioni, perpendicolari al fabbricato (compatibilmente con la collocazione dell'area di parcheggio privato ed il suo raggiungimento);
 - c. minor dimensionamento del fabbricato;
 - d. porta interna di collegamento tra il locale ufficio ed il locale antibagno;



e. posizione del fabbricato all'interno del lotto.

Tali adeguamenti / sanatoria, ai fini della presente relazione e del corrispondente valore di stima, vengono quantificati in € 10.000,00

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione / accesso agli atti, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire con un proprio professionista gli aspetti e conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

————— ◆ —————

QUESITO 7) “Determini il valore di mercato degli immobili;”

[\(torna all'inizio\)](#)

7 A - INDIVIDUAZIONE VALORE ATTUALE DI MERCATO

All'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad essi relative ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione), ottenuta anche tramite l'elaborazione delle quotazioni OMI, si attribuisce il seguente valore:



Calcolo del più probabile Valore in libero mercato

Descrizione	Superficie (mq)	€/mq	Valore stimato (€) in libero mercato
Locale principale produttivo	339,00	450,00	152.550,00
Locali accessori	53,00	1.000,00	53.000,00
TOTALE Stimato			205.550,00

Esposizione analitica degli adeguamenti e riduzioni eseguite: Importi

1. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non rilevati e/o non indicati). Al fine però di quantificare la possibile cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al:				10% €	20.555,00
2, Oneri di regolarizzazione edilizia / urbanistica: pari agli oneri individuati al punto F della presente relazione				€	10.000,00
3, Stato d'uso e di manutenzione: riscontrato in sopralluogo così come già evidenziato al punto E della presente relazione.	mq	Stima ristrutturazione (€/mq)		€	-
4. Stato di possesso: riscontrato in sopralluogo locato				15% €	30.832,50
5, Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili				€	-
6, Spese condominiali insolute: così come evidenziato al punto G della presente relazione	Spese ordinarie (annualità in corso -1)	Spese ordinarie (annualità in corso)	Spese straordinarie	€	-
		€ -		€	-
Totale adeguamenti e riduzioni				€	61.387,50

Valore di mercato richiesto ai fini del processo di divisione oggetto della presente relazione, pari a

€	205.550,00	-	€	61.387,50	=	€ 144.162,50
---	------------	---	---	-----------	---	---------------------

Pertanto, per la piena proprietà, dell'immobile descritto nella presente relazione, si ritiene congrua l'attribuzione di un valore di mercato arrotondato, all'interno della presente procedura, pari ad

€ 144.000,00



Tale valore di stima può essere così suddiviso tra i comproprietari:

considerando l'età dell'usufruttuaria pari a 87 anni

Valore dell'usufrutto pari a $144.000 * 15\% = 21.600,00$

Valore della nuda proprietà pari a $144.000 * 85\% = 122.400,00$

Pertanto il valore stimato, in riferimento alle singole quote dei comproprietari, è possibile indicare:

per la quota pari a $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà) € 61.200,00

er la quota pari a $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà) € 61.200,00

er la quota pari a $\frac{1}{1}$ di usufrutto) € 21.600,00

QUESITO 8) *verifichi se gli immobili siano comodamente divisibili e*

a) in caso di esito positivo, predisponga il progetto di divisione, con la formazione di lotti, l'indicazione dei comproprietari (identificati con nome, cognome, data di nascita e codice fiscale) determinando anche gli eventuali conguagli in denaro;

b) in caso di esito negativo, predisponga invece il piano di vendita;

[\(torna all'inizio\)](#)

8 A - ACCERTAMENTO COMODA DIVISIBILITA'

Considerando tutto ciò detto precedentemente oltre alle ispezioni eseguite, i documenti presenti in atti ed il sopralluogo effettuato si considera che:

l'immobile in oggetto, così come sopra descritto, non risulta essere comodamente divisibile (considerando le quote di proprietà proporzionali dei rispettivi comproprietari all'epoca della trascrizione della domanda di divisione del 08/04/2025).



8 B - PIANO DI VENDITA

Nel comune Volpiano (TO), la piena proprietà sul seguente immobile:

- **al piano terreno: oltre ad un ampio locale produttivo principale è presente un ufficio con bagno ed antibagno con sovrastante superficie a deposito.**

L'accesso all'UI avviene tramite passo carraio presso il civico n° 4 del C.so Piemonte.

Si richiama inoltre la servitù passiva di passaggio di reti sotterranee di acquedotto, fognatura, raccolta acque piovane, allacciamenti elettrici, gas e telefono, contenuti nel rogito Notaio Caterina BIMA in data 13/02/2003, repertorio 79441 (vedasi allegato n° 8) e trascritto alla Conservatoria dei RRII di Torino 2 in data 21/02/2003 ai numeri 7450/5601.

L'unità immobiliare è posta alle coerenze generali di:

- al piano terreno con: Corso Piemonte, Mappale CT Foglio 36 n° 375; Mappale CT Foglio 36 n° 362; Mappale CT Foglio 36 n° 116

Immobile in Volpiano, c.so Piemonte n° 4 ;

Al Catasto Fabbricati: Comune di Volpiano, foglio 36 particella 374, Categoria D/7, Rendita catastale pari a € 2.192,00.

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.



IL C.T.U.



