

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

"II° Sezione Civile - G.E. Dott.ssa Nicoletta Aloj"

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA CAUSA R.G. N. 22003/2023 R.G.

Divisione Immobiliare Giudiziale

RELAZIONE FINALE

promossa da

-Attore,

rappresentata e difesa dall'Avv.

pec.

c.ordineavvocatitorino.it

Convenuto,

(avv. non costituita nel giudizio di divisione).-

non costituita.

creditore iscritto ma non intervenuto e/o costituito.

intervenuto e costituito, rappresentata e

difesa dall'Avv.

pec.

c.ordineavvocatitorino.it.

Relazione Peritale

Introduzione

Si elencano in ordine cronologico i fatti principali che precedettero e condussero alla presente consulenza.

Estratto Memoria Integrativa Avv.

...omissis...Antefatti " Premesse

- Ricorso per Decreto Ingiuntivo del 17.02.2022:

-Atto di Pignoramento notificato in data 22-12.2022 al Sig.re

quale titolare della ditta

col quale si sottoponeva a pignoramento la quota pari ad ½ degli immobili siti in Volvera (To), via Isonzo c.n. 6, censiti al Nuovo Catasto Edilizio urbano al foglio di mappa n. 4 particella n. 645, sub. 2, cat. A/7 con i relativi accessori, pertinenze e frutti, e sub. 3, cat. C/6, con i relativi accessori, pertinenze e frutti.

E' inoltre pendente il procedimento esecutivo immobiliare RGE 813/2022, avanti il Tribunale di Torino, Dott.ssa. Aloj."

Con Ordinanza del 09.11.2023 il G..E Dott.ssa Aloj disponeva il Giudizio di Divisione degli immobili pignorati e di proprietà per la quota di ½ del Sig.ı

Il G.E. ha ordinato l'integrazione del contraddittorio nei confronti del debitore non costituito, dei comproprietari e dei creditori iscritti non costituiti, mediante la notifica di memoria integrativa.



In data 25.02.2025 la

si è costituita nel

Giudizio di Divisione con l'Avv.

Il creditore iscritto è stato dichiarato contumace con ordinanza in data 21.02.2025.

S'instaurava così il procedimento di Divisione Giudiziale di cui alla Domanda Giudiziale del 09.01.2024 rep. n.813/2022, trascritta presso i Pubblici Registri in data 30.01.2024 ai nn. 778/622.

Lo scrivente CTU è stato nominato nella causa in epigrafe all'udienza del 21.02.2025, durante la quale l'Ill.mo G.I. Dott.ssa Nicoletta Aloj poneva alla scrivente il quesito di seguito trattato.

l'Ill.mo G.I. ha proceduto nel corso della medesima udienza a stabilire i termini ed i tempi del procedimento in oggetto, precisamente "...omissis..." assegna al C.T.U. giorni 90 dal 09.04.2025, quindi assegna alle parti il termine di successivi 15 giorni per far pervenire al C.T.U. le proprie osservazioni, quindi assegna al C.T.U. il termine di ulteriori 15 giorni per il deposito della relazione, delle osservazioni delle parti ed una sintetica valutazione sulle stesse"...omissis....

La scrivente C.T.U. ha prestato giuramento telematico in data 24.02.2025, fissando l'inizio delle operazioni peritali presso il suo studio in data 10.04.2025 alle ore 17,00 (Alleg.1).

La prima riunione peritale è intercorsa in data 10.04.2025 alle ore 17,00 (Alleg. 1) presso lo studio del CTU.

A detta riunione nessuno è comparso né sono pervenute nomine di Consulenti di Parte.

La seconda riunione peritale è intercorsa presso gli immobili oggetto di causa in data 24.04.2025 alle ore 10,30 in Volvera, via Isonzo 6, villetta uni-famigliare, parte di villa bifamigliare per la quota di un mezzo di altra proprietà, elevata a due piani fuori terra oltre seminterrato comprensivo di autorimessa, alla presenza del Sig.re (Alleg. 1).

La relazione preliminare è stata trasmessa via pec. in data 13 giugno 2025.

Alla data del 24.07.2025 si precisa che non sono pervenute osservazioni.

Svolgimento della relazione peritale

Valutazione della volontà delle Parti allo scopo di raggiungere una Conciliazione della lite.

Non è stato possibile condurre un tentativo di conciliazione congiunto tra le parti in causa, poiché le stesse non sono mai state fisicamente e congiuntamente presenti.

Il Sig. in sede di sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa, ha sottoscritto nel verbale relativo (Alleg. 1), che avrebbe fatto pervenire una proposta economica entro il 30.04.2024; il C.T.U. si è riservato di fissare ove necessario altre riunioni peritali.

Detta proposta economica conciliativa non è pervenuta, dando termine al tentativo di conciliazione.

Non è dunque stato possibile portare a compimento un accordo tra le parti.

In ottemperanza al quesito posto dall'Ill.mo G.I., la scrivente redige la seguente relazione peritale *anticipando sin da ora le conclusioni finali ed esattamente l'impossibilità di redigere un "comodo" progetto divisionale relativamente ai beni oggetto di causa.*



Quesito

A - "Esaminata la documentazione in atti e con espressa autorizzazione a richiedere documentazione funzionale alla risposta ai quesiti e ad assumere informazioni presso Uffici pubblici (Catasto, Ufficio tecnico comunale, U.T.E., Conservatoria RR. II., Archivio edilizio, Archivio notarile e simili.

a) identifichi e descriva i beni immobili per cui è causa indicando in particolare dati catastali, ubicazione, coerenze

Identificazione e descrizione dei beni

Villetta uni-famigliare in Volvera via Isonzo 6 elevata a due piani fuori terra oltre seminterrato collegati da scala interna, parte di una villetta bi-famigliare pro quota di altra proprietà, compresa all'interno di un sedime destinato a verde delimitato e recintato (Alleg. 2, 5, 7), così articolata.

- Piano seminterrato: locale di sgombero e cantina.
- Piano terreno: soggiorno, cucina, servizio igienico direttamente ventilato ed areato, disimpegno, portico e terrazzo.
- Piano primo: disimpegno, due camere con balconi l'una collocata lato via l'altra sul fronte del cortile interno, servizio igienico direttamente areato e ventilato.
- Autorimessa seminterrata avente accesso autonomo da cancello e rampa carraia e da porta REI (la porta REI resistente al fuoco non è stata oggetto di verifiche in tal senso, ma poiché essa accede su spazio a cielo libero non è normativamente strettamente necessaria), dal locale sgombero del seminterrato alla rampa carraia.

A sud è presente l'accesso principale sia carraio per l'autorimessa, sia pedonale; l'accesso all'edificio vero e proprio è preceduto da un piccolo giardino lievemente in declivio, destinato a verde con vialetti di percorrenza pavimentati in pietra di Luserna posata ad opus incertum.

Sul lato cortile interno a nord è presente un terrazzo e quindi una porzione dello stesso porticata lato ovest, collegata in continuità ad altra area porticata di diversa proprietà (la tipologia costruttiva consente la costruzione sostanzialmente a confine di due edifici di diversa proprietà). Dalla zona terrazzata una scaletta metallica conduce in una seconda zona verde retrostante la costruzione.

L'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione con alcune lievi necessità di manutenzione ordinaria.


L'esposizione è buona ed analogamente la sua panoramicità; i fronti esterni sono liberi da ingombri strutturali limitativi ventilazione ed esposizione della costruzione.

Ubicazione

Il Comune di Volvera è posto a circa km. 35 da Torino nella direzione del Pinerolese.



Volvera: Clima e Dati Geografici

Altitudine	Utilità
altezza su livello del mare espressa in metri	 Sole e Luna: Alba e Tramonto
Casa Comunale 251	Misure
Minima 246	Superficie 20,94 kmq
Massima 280	Classificazione Sismica sismicità molto bassa
Escursione Altimetrica 34	Clima
Zona Altimetrica pianura	Gradi Giorno 2.772
Coordinate	Zona Climatica (a) E
Latitudine 44°57'20"88 N	Accensione Impianti Termici
Longitudine 07°30'45"00 E	il limite massimo consentito è di 14 ore giornaliere dal 15 ottobre al 15 aprile (b)
Gradi Decimali 44,9558; 7,5125	
Locator (WWL) JN34SW	
Confini di Volvera	
Comuni di prima corona (immediatamente confinanti): Airasca , Cumiana , None , Orbassano , Piossasco , Rivalta di Torino	

Descrizione dei Beni

Villetta uni-famigliare in Volvera via Isonzo 6 elevata a due piani fuori terra oltre seminterrato collegati da scala interna, parte di una villetta bi-famigliare pro quota di altra proprietà, compresa all'interno di un sedime destinato a verde delimitato e recintato (Alleg. 2, 5, 7)

L'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione a parte alcune opere di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire, quali ripristino e tinteggiature di alcuni serramenti e persiane lignee, compresa la porta d'ingresso di sicurezza, alcune sistemazioni esterne del giardino e delle pavimentazioni della zona portico e terrazzo di ceramica antigeliva sconnesse dal supporto, e la verifica degli impianti, peraltro tutti funzionanti ai sensi dei disposti normativi vigenti.

L'edificio è caratterizzato da autonomia funzionale e buona riservatezza; l'area di collocazione è valevole, gravita funzionalmente non solo su Volvera ma sui contermini Comuni di Orbassano e Rivalta, posta a circa km. 1,00 dall'ingresso dell'autostrada Torino-Pinerolo.

L'edificio è collocato su sedime lievemente sopraelevato dal piano stradale, caratterizzato dalla presenza di una piccola area a verde sul fronte principale a sud, ed altrettanto piccola zona verde sul fronte opposto; sul lato nord oltre all'area verde è presente un terrazzo complanare alla cucina che diventa porticato ad ovest a confine diretto con altra proprietà.

Il portico reca tetto ligneo a vista con capriate, parapetto pieno di protezione sul vuoto della rampa a sud.

Una piccola scala metallica composta da cinque pedate collega il terrazzo alla zona del giardino.

Le recinzioni lato via sono costruite su muretto di cls.a. faccia vista e sovrastante recinzione metallica a bacchette metalliche verticali tornite a disegno semplice; sul lato nord le recinzioni sono su base di cls.a. di circa cm. 80 di altezza con sovrastante rete metallica e sul lato est con sola rete metallica e paletti di ferro; tutte le recinzioni sono sostanzialmente protette da siepe tranne che a sud-est a confine con la rimanente quota di villa bi-famigliare..



L'edificio è realizzato con struttura di c.l.s.A. e tamponamenti a cassa vuota con finitura esterna a paramano lavorato faccia vista

Il tetto è di cemento armato con manto di copertura di tegole semi-piane.

I serramenti sono lignei con vetri a camera; il sistema di oscuramento è a persiane lignee dotate di zanzariere.

L'edificio è articolato su tre livelli di piano collegati da scala interna.

- Piano seminterrato: locale di sgombero e, cantina.

Detti ambienti sono resi a civile direttamente ventilati ed areati ma privi dei caratteri di abitabilità.

Le pavimentazioni sono ceramiche dei tipo comune di monocottura ceramica, posate in diagonale.

La scala di collegamento al livello superiore è di granito lucidato sia relativamente a pedate che alzate.

- Piano terreno: l'ingresso avviene direttamente nel soggiorno sul quale si apre la cucina lato cortile interno, un disimpegno inerente il servizio igienico di piano e la scala di accesso al seminterrato.

Le pavimentazioni sono ancora di monocottura ceramica posate in diagonale, mentre le porte interne sono lignee a battente pieno.

A detto livello di piano è presente un servizio igienico con doccia, pavimentazioni e rivestimenti ceramici di altezza pari a circa ml. 2,20, a decori di buona qualità; esso è dotato di tutte le apparecchiature igienico sanitarie necessarie.

Il disimpegno di separazione del servizio igienico dal soggiorno è privo di porta, come è assente la porta tra soggiorno e cucina, con un varco ampliato rispetto al progetto consequenziale ad una porzione di tramezzo reso a veduta tra soggiorno e cucina.

La scala di accesso al livello superiore è di marmo venato, relativamente ad alzate e pedate di buona qualità

- Piano primo: disimpegno, due camere con balconi l'una collocata lato via l'altro sul fronte del cortile interno, servizio igienico direttamente areato e ventilato.

Le pavimentazioni sono ceramiche dei tipo comune di monocottura ceramica, posate in diagonale.

Il servizio igienico con vasca ad idromassaggio è pavimentato e reca rivestimenti ceramici di altezza pari a circa ml. 2,20, a decori; esso è dotato di tutte le apparecchiature igienico sanitarie necessarie.

I balconi hanno pavimentazione di ceramica di colore grigio antigeliva.

- Autorimessa seminterrata avente accesso autonomo da cancello e rampa carraia e da porta REI (la porta REI resistente al fuoco non è stata oggetto di verifiche in tal senso, ma poiché essa accede su spazio a cielo libero non è normativamente strettamente necessaria), nonché dal locale sgombero del seminterrato con vano porta che si apre sulla rampa carraia.

L'autorimessa è pavimentata di battuto cementizio; sul fondo della stessa è presente un piccolo soppalco metallico di tipo removibile; esso è da intendersi sostanzialmente quale arredo.



Le variazioni relative alla mancanza di alcune porte ed alla modifica del divisorio tra soggiorno e cucina sono da ritenersi variazioni *non sostanziali*, come tali non determinando l'aumento della rendita catastale e non sono pertanto da redigere variazioni catastali.

Coerenze

Confini, descritti a partire da Nord ed in senso orario, il tutto in un unico corpo alle complessive coerenze di: via Isonzo, proprietà _____ o loro rispettivi aventi causa.

Consistenza- Criteri di computo delle superfici.

Alloggio in Volvera e relative pertinenze

Le superfici sono state computate con criteri commerciali al 100% delle superfici calpestabili al lordo dei muri divisorii interni, al 50% dei muri di perimetro e portanti interni (Norma UNI 10750:2005, D.P.R. n. 138/98 Allegato C, D.P.R. 23/03/1998 n.138), nella considerazione che detti muri non eccedano per consistenza il 10% delle superfici utili lorde; il piano seminterrato viene compreso ad un mezzo della sua estensione, il box-auto nella misura di 1/3; i balconi vengono valutati nella misura di 1/3 della loro entità nella determinazione della superficie commerciale, il portico nella misura di 1/5 della sua estensione, il terreno pertinenziale nella misura del 10 per cento della sua estensione.

Superficie

ABITAZIONE IN VOLVERA VILLETTA UNI-FAMIGLIARE ARTICOLATA SU TRE LIVELLI DI PIANO ARTICOLATI DA SCALA INTERNA	Superficie Mq	Coefficiente	Superficie convenzionale mq	Totale mq
PIANO TERRA E PRIMO	53,00	1	53	53,00
PIANO PRIMO	50,00	1	50	50,00
PIANO SEMINTERRATO	53,00	1/2	26,50	26,50
BOX AUTO	23,00	1/3	7,70	7,70



BALCONI	8,40	1/3	2,80	2,80
PORTICO	27,00	1/5	5,40	5,40
TERRENO PERTINENZIALE	MQ. CATASTALI 187- ENTE URBANO (Alleg.5)	10%	///	mq... 18,70
COMPLESSIVI MQ.		///	///	mq.164,10 mq. arr 164.

b) ne Indichi titolarità e provenienza, i proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della domanda di divisione (ovvero alla data della domanda ove la stessa non risulti trascritta) e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

PROPRIETARI ATTUALI

Alla data di trascrizione della Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale (30.01.2024), l'intera proprietà degli immobili oggetto di causa risultava a capo dei Signori:

- 1 nato a il n.c.f. per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- 2 nata a il n.c.f. per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Per i seguenti titoli di provenienza, esattamente.

- Relativamente alla quota di proprietà di
-atto di C/V rogito notaio di Torino, in data .ep. nn. 33572 racc. n. 12246, registrato a Torino il 24.04.2002 al n. 4280 vol. 1 V. trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pinerolo in data 06.05.2002 ai nn. 3727/2877 (Alleg. 4).
- B) Relativamente alla quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ di
- atto di C/V rogito notaio n data ep. nn. 1857 rcc. N. 1494, registrato a Torino il 03.07.2007 al n. 10901 serie 1T, trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pinerolo in data 05.07.2007 ai nn. 7234/4850 (Alleg. 3).
- Dante causa
per atto di C/V rogito notaio di Torino, in data 08.04.2002 rep. nn. 33572 racc. n. 12246, registrato a Torino il 24.04.2002 al n. 4280 vol. 1 V. trascritta all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pinerolo in data 06.05.2002 ai nn. 3727/2877 (Alleg. 4).



Primo atto di acquisto tra vivi anteriore al ventennio.

Il primo atto di trasferimento tra vivi anteriore al ventennio relativo agli immobili oggetto di causa risulta essere l'atto succitato, atto di C/V rogito notaio _____ in data _____ ep. nn. 33572 racc. n. 12246, registrato a Torino il 24.04.2002 al n. 4280 vol. 1 V., trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pinerolo in data 06.05.2002 ai nn. 3727/2877 a favore di _____ contro ditta individuale _____

I Sig.ri _____ e _____ risultano proprietari a data anteriore al 30.01.2004 (data di trascrizione della Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale del 30.01.2024).

Si precisa che con atto giudiziale del Tribunale di Torino del 09.02.2022 rep. n. 219/2022 veniva emanato un Provvedimento di Assegnazione in godimento della casa uni-famigliare, residenza e box auto compreso, a favore della Sig.ra _____ e contro _____ trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pinerolo in data 26.09.2023 ai nn.637/6212, posteriore sia all'Iscrizione dell'Ipoteca Giudiziale che alla trascrizione dell'atto di pignoramento ed anteriore alla trascrizione della domanda di Divisione Giudiziale.

In tale nota di trascrizione (Alleg. 10) le quote di proprietà non sono inserite correttamente.

Richiesti chiarimenti al notaio _____ lo stesso risponde via mail con la seguente nota...omissis.....
Scusi se le rispondo solo ora ma ho voluto personalmente accertarmi della risposta con l'Ufficio territoriale di Pinerolo nella persona del Conservatore _____ Questi mi ha detto che nella nota di trascrizione di una domanda giudiziale si indicano, di solito, solo i soggetti e non anche le quote di proprietà, che in questa fase non hanno alcuna rilevanza, e mi ha assicurato quindi che l'indicazione fatta in capo ad uno di essi è pleonastica e assolutamente ininfluente, quindi non va corretta perché l'efficacia cui si mirava – la "prenotazione" – è perfettamente valida, già operativa e non ostativa in alcun modo a proseguire il giudizio...omissis.

c) Indichi l'eventuale esistenza di diritti reali a favore di terzi.

Diritti reali a favore di terzi-non presenti

d) Accerti se i beni siano comodamente divisibile o meno e in caso positivo predisponga un progetto di divisione con la formazione di lotti, possibilmente di valore corrispondente alle singole quote dei comproprietari, indicando le condizioni della divisione (parti comuni, costituzione di servitù, ecc...), nonché calcolando gli eventuali conguagli in denaro.

La villetta, quota parte di bi-famigliare, rappresenta una realtà autonoma funzionalmente comprendente abitazione articolata su tre livelli di piano, piano seminterrato, terreno e primo collegati da scala interna oltre l'autorimessa.

Quindi l'unità immobiliare residenziale non è divisibile senza la perdita della sua funzionalità unitaria.



Il box auto se è vero che è censito con subalterno autonomo, è caratterizzato dalla presenza di un accesso carraio indipendente dal pedonale, potrebbe rappresentare un unità autonomamente trasferibile, ma nel caso di specie ove le residenze prossime a quella in oggetto sono dotate di autorimesse ed aree di parcheggio autonome e sono collocate in un'area che non presenta alcuna problematica relativa ai parcheggi, la divisione delle due unità immobiliari non porterebbe che ad una contrazione del valore dei beni e ad una loro meno agevole collocazione nel mercato immobiliare di riferimento per una carenza di funzionalità globale del bene .

Il risultato finale derivante dall'intervento della divisione della residenza dal box non consentirebbe la valorizzazione a valori superiori delle due porzioni immobiliari, di quanto conseguibile dal trasferimento dall'unità immobiliare come nello stato di fatto.

La villetta con l'autorimessa è da considerarsi bene immobile funzionalmente unitario per funzionalità e come tale non divisibile, al di fuori della presenza di due distinti identificativi catastali autonomi

Conclusioni.

L'immobile e le sue pertinenze NON RISULTANO ESSERE COMODAMENTE DIVISIBILI; non si procede pertanto alla redazione del progetto divisionale.

Gli immobili dovranno essere assegnato in un unico lotto

e) Indichi l'esistenza delle formalità (in particolare iscrizioni e trascrizioni), 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 in ipotesi di vendita saranno cancellati, se colpiscono solo i beni per cui è causa o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente.

Sugli immobile oggetto di causa NON sono presenti formalità, iscrizioni e trascrizioni di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. con l'esclusione dei seguenti titoli (Alleg. 9).

Iscrizioni.

- 1) Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, costituita con atto a rogito Notaio
in data 13/06/2007, rep. 1858/1495, iscritta all'Agenzia del Territorio, Circonscrizione di Pinerolo in data 05.07.2007 ai nn.7235/1454 a favore della _____ con sede in _____
_____ CF _____ contro _____ nata a _____ CF _____
nonché contro _____ nato a _____ CF _____
per la somma di Euro 400.000,00 di cui Euro 200.000,00 di capitale.

Annotazione

Atto di rinegoziazione di mutuo ipotecario rogito Notaio _____ a data _____ rep nn. 74667/33326, annotato all'Agenzia del Territorio, Circonscrizione di Pinerolo in data 10/03/2014 ai nn. 1716/148 a favore della _____ con sede in _____ CF _____



contro _____ nata a _____ CF _____ nonché contro _____
_____ nato a _____ CF _____

2) Iscrizione d'ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo, emesso da Giudice di Pace di Torino in data 10.03.2022 rep. n. 1632/2022 iscritta all'Agenzia del Territorio, Circonscrizione di Pinerolo in data 25.07.2022 ai nn. 6720/958 a favore della _____ con sede in Torino, CF _____ contro _____ nato a _____ CF _____ per la somma di Euro 4.000,00 di cui Euro 2.199,44 di capitale, per la quota di 1/2.

Trascrizioni

1 - Atto di Pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario di Torino il 22.12.2022 rep. n. 26884, trascritto all'Agenzia del Territorio, Circonscrizione di Pinerolo in data 18.01.2023 ai nn. 466/388, a favore della _____ con sede in _____ CF _____ contro _____ nato a _____ CF _____ per la quota di 1/2.

2 Atto Giudiziario - Provvedimento di Assegnazione di Godimento della casa familiare, Pubblico Ufficiale Tribunale di Torino, rep.n. 219/2022 IN DATA 09.02.2022, trascritto all'Agenzia del Territorio, Circonscrizione di Pinerolo in data 26.09.2023 ai nn. 7637/6212, a favore di _____ e contro _____

3 Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale, Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Torino rep. nn. 813/2022 del 09.01.2024, trascritta all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 30.01.2024 ai nn. 778/622 a favore della _____ con sede in Torino, CF _____ contro _____ nato a Torino il 03/02/1974, CF _____ e contro _____ nata a Torino il _____ CF _____ per la quota di 1/1.

Le iscrizioni, annotazioni e trascrizioni colpiscono tutti i beni oggetto di causa per le rispettive quote come sopra riportato.

f) nell'effettuare l'accertamento di cui alle lettere b), d) ed e) non si fondi sulla sola certificazione notarile o sulla sola documentazione depositata dai creditori procedenti a norma dell'art. 567 c.p.c. nell'esecuzione, ma effettui le relative verifiche ex novo sotto la sua responsabilità, previa effettive ricerche sui registri di riferimento e previa acquisizione della relativa documentazione, per tutto il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sino al primo titolo d'acquisto anteriore al ventennio, sia per immobile che per soggetto, per tutti i soggetti comproprietari, anche se non esegutati".

Viene fatto riferimento all'allegato n. 9, nel quale sono riportate tutte le verifiche eseguite dalla scrivente.

g) 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, a che titolo siano occupati, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito:"

L'immobile è occupato dal Sig. _____ dal suo nucleo familiare; il Sig.re _____ era il solo presente al sopralluogo.



h) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie ex art. 29, comma 1 bis, L. 52/1985, fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c."

Immobile in VOLVERA (TO).

L'edificio è stato costruito nell'ambito di attuazione di un Piano Esecutivo Convenzionato di Iniziativa privata di cui alla Convenzione Edilizia rogata

La Convenzione Edilizia sprime un'attività edilizia di libera iniziativa privata e non è ostativa alla trasferibilità dei beni oggetto di causa.

I suoi contenuti principali sono quelli inerenti la realizzazione e/o la monetizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Alleg. 13).

Le opere di urbanizzazione primaria risultano essere state collaudate come da Delibera della Giunta Municipale del 10.11.2003 – presa d'Atto del Collaudo delle Opere di Urbanizzazione (Alleg. 7).

Presso l'Archivio Edilizio del Comune di Volvera sono presenti le seguenti pratiche edilizie relative all'immobili in oggetto (Alleg. 7).

- Concessione Edilizia n. 3/2000 del 21.04.2000
- Variante alla Concessione originaria n. 5/2001 del 26.07.2001.
- Richiesta di Agibilità, istanza protocollo del 04.04.2002 .

L'Agibilità non è stata rilasciata; il fascicolo relativo è sostanzialmente completo; l'agibilità non è stata rilasciata dal Comune per ragione di silenzio assenso anche se il DPR n. 380/01 del 06.05.2001 (Testo unico dell'Edilizia) che stabiliva per l'agibilità la procedura di autocertificazione con redazione di Segnalazione Certificata d'Inizio Attività a cura del Direttore dei Lavori, era già stato promulgato.

E' stato rilasciato il Collaudo delle opere di urbanizzazione e quindi anche tale situazione non è ostativa la decorrenza termini della richiesta di Agibilità.

Sia con riferimento alla conformità catastale che edilizio-urbanistica gli immobili sono da ritenersi regolari con le seguenti precisazioni.

Non è presente la porta di separazione del soggiorno dalla cucina e quella del disimpegno del servizio igienico al piano terra.

Le porte devono essere riposizionate per conferire all'immobile la piena corrispondenza sia alle planimetrie catastali che a quelle edilizie.

La mancanza della porta del disimpegno rende peraltro assente l'antibagno a detto servizio igienico.

Sulla planimetria di progetto (Alleg. 7, 10) e sulla planimetria catastale non sono rappresentate e parte delle sistemazioni esterne.

L'intervento di ripristino delle opere interne comprensivo della fornitura delle due porte e della loro posa in



opera, del ripristino parziale del divisorio tra cucina e soggiorno, è stimabile in circa E. 3.000,00, somma che verrà posta in detrazione nella seguente valutazione.

Tuttavia, con particolare riferimento alle sistemazioni esterne, si dovrà procedere con la redazione di Segnalazione Certificata d'Inizio Attività in Sanatoria (S.C.I.A. rif. Testo Unico Edilizia - sanzioni ...omissis... La SCIA in sanatoria, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia (TUE) 2025, ha sanzioni che dipendono dalla situazione specifica. Se l'intervento è conforme alla normativa sia al momento dell'esecuzione che al momento della sanatoria, la sanzione è tra 516 e 5.164 euro. La SCIA in sanatoria, ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia (TUE) 2025, ha sanzioni che dipendono dalla situazione specifica. Se l'intervento è conforme alla normativa sia al momento dell'esecuzione che al momento della sanatoria, la sanzione è tra 516 e 5.164 euro. Se l'intervento è eseguito in assenza o difformità della SCIA, la sanzione è il doppio dell'aumento di valore dell'immobile, con un minimo di 1.032 euro e un massimo di 10.328 euro.

Nel caso di specie si configura il secondo paragrafo della norma, l'intervento è eseguito in assenza o difformità della SCIA (e/o Permesso di Costruire), la sanzione è il doppio dell'aumento di valore dell'immobile, con un minimo di 1.032 euro e un massimo di 10.328 euro.

Trattandosi di sistemazioni esterni non rilevanti la sanzione viene computato a in Euro 1.032,00.

L'ammontare complessivo dei diritti, della sanzione e delle spese tecniche è stimabile ancora in E. 3.000,00.

Non si rende necessaria la variazione catastale per aggiornamento della planimetria poiché le predette variazioni sono di natura non sostanziale e non determinano come tali variazioni della rendita catastale.

Situazione urbanistica (Alleg.90)

Nel vigente P.R.G.C. l'area di collocazione dell'immobile è denominata "Ce", *Aree residenziali di nuovo Impianto*- Art. 28 delle norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

L'area deve essere realizzata nell'ambito di strumenti Esecutivi di iniziativa privata, salvi i lotti interclusi che possono essere attuati con singolo Permesso di Costruire.

Relativamente all'edificio in oggetto l'area è urbanisticamente satura; l'edificio può essere oggetto di manutenzioni ordinarie e straordinarie.

La situazione urbanistica è regolare.

i) Accerti l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica.

Alla data del rogito (2002 e 2007) non era necessaria la redazione e l'allegazione dell'Attestato di Certificazione Energetica il cui obbligo è entrato in vigore il 1/07.2009.

L'attestato di Prestazione Energetica non è presente e comunque non è stato reperito.

Precisi se le irregolarità eventualmente riscontrate siano o meno ostative alla commerciabilità del bene;

Gli immobili oggetto di causa NON sono regolari e come tali trasferibili sotto il profilo edilizio urbanistico.

Sono necessarie delle sistemazioni interne anche in opera ed una corretta rappresentazione grafica degli



esterni non evidenziati in progetto e come tali formalmente da autorizzare.

l) Dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi 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.).

Nel caso di specie NON sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge n. 178/2020 (legge di bilancio).

m) Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c..

Dalla *documentazione allegata alla procedura* non sono emersi provvedimenti giudiziari sugli immobili oggetto di causa ad esclusione della Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale, pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Torino rep. nn. 813/2022 del 09.01.2024, trascritta all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 30.01.2024 ai nn. 778/622 a favore della

con sede in	CF	contro	nato a	CF
	e contro		nata a	CF

per la quota di 1/1.

n) Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c..

Criteria di stima

La seguente valutazione viene eseguita con riferimento alla norma UNI 11612 e s.m.i. relativa alla "stima del valore di mercato degli immobili" e con l'applicazione del Procedimento di stima comparativo, Market Comparison Approach (MCA) – Standard Internazionali di Valutazione.

L'approccio all'applicazione del "valore di mercato" prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e deve tener conto delle relazioni tra i valori richiesti e ciò con particolare riferimento alla ricerca dei comparabili derivanti dall'osservazione del mercato immobiliare, e quelli conseguiti; quest'ultimi si attestano mediamente su valori minori di circa il 5% dal valore di richiesta.

Si terrà quindi in conto nella valutazione l'incidenza dei discostamenti che intercorrono tra i prezzi offerti e quelli effettivamente conseguiti a trattativa intercorsa.

La valutazione verrà condotta con riferimento alle informazioni che è risultato possibile assumere nella zona di collocazione degli immobile; *per l'alloggio* e relative pertinenze si terrà ancora conto dei coefficienti riduttivi o maggiorativi relativi all'ubicazione, alla tipologia costruttiva, della destinazione d'uso, della presenza di peculiarità, della consistenza, dello stato di occupazione, della dotazione di servizi ed infrastrutture di area.



Limiti e modalità di svolgimento dell'incarico

Le conclusioni del lavoro svolto devono essere interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- le informazioni che costituiscono il supporto qualitativo e quantitativo della presente relazione sono state reperite mediante le ricerche eseguite l'Agenzia del Territorio di Torino sul Comune di Volvera, nonché dai dati emersi dai sopralluoghi eseguiti in situ e della documentazione fornita dalla committenza.
- la valutazione viene eseguita alla luce di elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili e non tiene quindi conto di eventi di natura straordinaria ed imprevedibile (ad esempio nuove normative di settore, variazioni della normativa urbanistica ed edilizia, fiscale, diversi scenari politici e sociali che possono influenzare i contenuti della presente sia peggiorativi che migliorativi).

Prima di fornire considerazioni, risposte, esplicitare i criteri estimativi. è necessario sottolineare che *"il giudizio finale di stima sarà ponderato anche in base alla specifica esperienza professionale propria del tecnico incaricato che opera in modo obiettivo, imparziale e disinteressato e che ha sempre un margine di discrezionalità"* che lo porterà ad attribuire al bene ed alle sue parti il valore ritenuto più aderente al caso di specie: e' importante avere presente tale concetto poiché i metodi dettati dalla disciplina estimativa non contemplano le innumerevoli circostanze che possano riguardare una stima ed è per questo che le valutazioni finali vengono sempre integrate e completate dal giudizio estimativo del professionista incaricato. *Villetta uni-famigliare in Volvera e relative pertinenze.*

I valori degli immobili in vendita che è stato possibile reperire nella zona di collocazione dell'immobile in oggetto, sono i seguenti.

Procedimento di stima: comparativo: Market Comparison Approach (MCA) – Standard Internazionali di Valutazione.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE – AGENZIA DEL TERRITORIO.

La verifica degli Atti di trasferimento documentati sul sito dell'Agenzia delle Entrate ha documentato una discreta vivacità del mercato immobiliare di zona.

ZONA OMI DI RIFERIMENTO – TORINO "B1.

Dati reperiti per immobili formalmente comparabili sul sito dell'Agenzia delle Entrate relativi ai valori dichiarati in atti con le date di seguito esposte.

Si precisa che non è stato possibile visionare detti immobili e che la comparazione è stata eseguita mediante i soli parametri disponibili sul sito dell'Agenzia

periodo	mq.	valore	E/MQ. arr.	abbattimento	
aprile 2024	166,00	225.755,00	1.360,00	nullo	
luglio 2024	141,00	214.000,00	1.518,00	nullo	
ottobre 2024	165,00	250.000,00	1.515,00	nullo	



Valore medio risultante €.			1.359,00 +1.518,00 + 1.515,00/3 = arr. 1.464,00		
-------------------------------	--	--	---	--	--

Fonte annuncio immobiliare

annuncio immobiliare	mq.	valore	E/MQ. arr.	abbattimento -- 5%	
	200,00	269.000,00	1.345,00	1.278,00	
via Alcide De Gasperi - bifamigliare	110,00	199.000,00	1.809,00	1.719,00	
bifamigliare	317,00	375.000,00	1.182,00	1.123,00	
Valore medio risultante €.				1.278,00 +1.719,00 +1.123,00=4.199,99/3= 1.373,00 arr..	

L'abbattimento dei valori derivanti dall'indagine di mercato relativa agli annunci immobiliari viene contenuto del solo 5% poiché le ricerche condotte consentono di rilevare valori confrontabili sia per quanto riguarda la fonte dell'Agenzia delle Entrate sia quella inerente gli annunci immobiliari.

Valore medio risultante E/MQ. $(1.464,00 + 1.373,00)/2 = 1.418,50$ arr. ad. **E.1.419,00**

Sviluppo valutazione

Sulla base dei dati emersi il costo base viene stabilito nel valore medio di €/mq. 1.419,00.

Valore complessivo lordo mq. (164,00 E./mq. 1.419,00) risultano €. 232.716,00 arr. ad E. 232.700,00

Sono ora applicati i coefficienti correttivi del valore immobiliare commerciale dell'immobile in esame, precisamente.

Tabella dei coefficienti di apprezzamento e deprezzamento

Al fine di determinare il coefficiente relativo alle condizioni di manutenzione si applica il seguente metodo.

Stato di Manutenzione – Parametro di valutazione.

Nell'immobile in oggetto, secondo indici parametrici derivanti sia dalla consuetudine sia dalla pratica costruttiva che dall'esperienza del perito estimatore, l'incidenza delle opere si può così quantificare.

- Opere strutturali, opere al rustico pari al 40 su 100.



- Opere impiantistiche, pari al 25 su 100.
- Opere di finitura, 35 su 100.

Deprezzamento, parametri di vetustà.

I parametri presi in considerazione al fine di valutare il deprezzamento fisico dell'immobile in oggetto sono i seguenti.

- *Obsolescenza funzionale* – la perdita di valore economico che subisce il bene immobile per effetto della sua inadeguatezza ad assolvere la sua funzione; nel caso in esame il parametro è stato considerato con riferimento alla destinazione d'uso residenziale come evidenziato nella precedente tabella per quanto riguarda la sua condizione di manutenzione.
- *Obsolescenza tecnologica ed impiantistica* – determinata da limitate manutenzioni intercorse nel tempo.
- *Deterioramento* – nel caso di specie il deterioramento è definibile "fisico curabile", che quindi può essere eliminato o ridotto con un costo di manutenzione straordinaria inferiore all'incremento di valore del bene che ne deriva.

Coefficiente relativo allo stato di manutenzione

Incidenza delle opere	Incidenza sull'unità in oggetto in base allo stato di conservazione	Risultanze	Totale	Note
Opere impiantistiche, pari al 25 su 100	Quota 25x0,80	20		A FRONTE DI MANUTENZIONI COSTANTI NEL TEMPO
Opere di finitura, pavimenti, serramenti, sanitari, ecc. pari al 35 su 100	Quota 35 X 0,70	24,50		
Opere strutturali,	Quota 40 x 0,80	32,00		



pari al 40 su 100 compresa pavimentazione capannone				
Totale 100%		76,50	100-76,50 = -- 23,50	

Coefficienti migliorativi e peggiorativi

Alloggio e pertinenze		valore unitario al €/mq. E.1.419,00	osservazioni	Note
Coeff. di piano	///			
Coeff. luminosità esposizione	+3%			
Coeff. di panoramicità	+ 3%%			
Riscaldamento autonomo	///			
Coeff. di ventilazione di fronti	///			
Coeff. dello stato conservativo	23,50		revisione impianti, pavimenti, intonaci serramenti, impianti nella totalità, pavimentazioni balconi . l'appartamento necessita di ristrutturazione totale .	l'appartamento documenta manutenzioni Assenti
Coeff. di riduzione risultante	- - 17,50	Valore risultante €/mq. E.1.419,00 a meno del		



		17,50=%= €.		
		1.170,67 arr. ad		
		E. 1.171,00		

Valore complessivo finale mq(164 x €/mq. 1.171, 00)= E. 192.044,00 arr. ad E. 192.000,00

DECURTAZIONE DEL VALORE PER COSTI AFFERENTI

Assenza garanzia per vizi -5%
€.9.600,00

-Spese di ripristino dello stato dei luoghi al netto delle spese tecniche – Regolarizzazione Edilizia
€. 3.000,00

TOTALE RIDUZIONI €. 12.600,00

Totale complessivo €. 192.000,00-12.600,00 **rimangono € 179.400,00 arr. ad E. 179.000,00**

Appendice

Il quesito posto dall'Ill.mo G.I è relativo alla valutazione complessiva del bene nel caso in cui esso non sia facilmente divisibile come nel caso di specie.

La scrivente pone all'attenzione che è presente il Diritto di Abitazione a favore della Sig.

che può costituire un riferimento del valore del bene nel caso in cui esso sia oggetto di vendita giudiziaria.

Si precisa che, meglio prima evidenziato nel quesito relativo, sono presenti.

1. -Ipoteca Giudiziaria trascritta in data 25.07.2022.
2. Atto di Pignoramento trascritto in data 18.01.2023.
3. Provvedimento di assegnazione in godimento della casa alla Sig.ra
trascritto in data 26.09.2023.

Si precisa che tale provvedimento non è presente negli atti del Giudizio e che richiesto, non è stato consegnato a questo CTU

Ne deriva che non è nota allo scrivente la durata temporale di detto diritto.

4. Divisione Giudiziale trascritta in data 30.01.2024.

Come si osserva l'Atto di Assegnazione della casa in godimento è trascritto in data successiva al Pignoramento.

Si domanda all'ill.mo G.I la valutazione relativa all'efficacia di tale provvedimento non opponibile al soggetto pignorante con sede in ma opponibile alla Domanda di Divisione Giudiziale a favore di i con sede in contro .



Margaira Arch. Gabriella
Via Principi D'Acaja 44 10138, Torino
011 4331377 – 3355251955- fax.0114477884
mail margaira@libero.it, pec g.margaira@architetitorinopec.it

Valutazione del Diritto di Abitazione a favore della Sig.ra

Non è risultato possibile procedere alla valutazione del Diritto di Abitazione in carenza di dati certi ed in particolare della temporalità stabilita dal provvedimento.

E' stato visionato il Certificato dello Stato di Famiglia; il nucleo familiare si compone dei Sig.ri
e della figlia

Avendo espletato il mandato ricevuto, ringrazia l'Ill.mo G.I. Dott.ssa Nicoletta Aloj per la fiducia concessami e mi pongo a Sua deferente disposizione.

Con ossequio.

Il C.T.U.

MARGAIRA Arch. Gabriella

Torino, 24 luglio 2024



Elenco Allegati

ALLEG. 1 Verbali delle operazioni peritali.

ALLEG. 2: Documentazione fotografica.

ALLEG. 3: Atto di Provenienza rogito notaio

ALLEG. 4: Primo atto tra vivi anteriore al ventennio e di provenienza rogito notaio

ALLEG. 5: Documentazione catastale, visura storico catastale, planimetria catastale, visura bene comune non censibili, visura al Nuovo Catasto Terreni, elaborato planimetrico, elenco subalterni, degli immobili oggetto di causa, in Volvera via Isonzo c.n. 6.

ALLEG. 6: Certificati di residenza

ALLEG. 7: Archivio Edilizio Comune di Volvera- Collaudo opere di Urbanizzazione

ALLEG. 8: Conservatoria, elenchi e note

ALLEG. 9: Estratti P.R.G.C.

ALLEG. 10: Planimetria delle difformità

ALLEG. 11 Convenzione Edilizia

ALLEG. 12 Proposta di parcella del C.T.U.

Sommario

Introduzione	pag.1
Svolgimento delle operazioni peritali	
a -Primo Quesito - Identificazione dei beni – ubicazione – Descrizione dei beni – Dati Catastali – Denunce Catastali – Conformità catastale – Coerenze – Consistenza	pag. 3
b-Secondo Quesito- Proprietari Attuali	pag.
c- Terzo quesito- diritti reali a favore di terzi -	pag..... i
d- Quarto quesito, divisibilità dei beni i	pag.10
e - Formalità	pag. 11
f-Quinto quesito- stato di possesso	pag.

12



g – Sesto quesito – Stato di Possesso	pag. 12
h- Regolarità Edilizia	pag...12
i –Irregolarità Edilizie	pag. 14
l-Attestato di prestazione Energetica	pag. 14
m- Spese e provvedimenti giudiziari	pag... 15
n- Determinazione del valore di mercato	pag. 15
Allegati	pag. 21
Sommario	pag. 21

