

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE 2^a CIVILE - Dott. Francesco MORONI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
CAUSA n. 10776/2019 R.G.

PROMOSSA DA:

ATTRICI
(assistiti dall'Avvocato)
ATTORE
(già assistito dall'Avvocato . 2 ora privo di legale)
CONVENUTA
(assistita dall'Avvocato .)
CONVENUTA
(assistita dall'Avvocato)
CONVENUTA
(assistita dall'Avvocato)
CONVENUTI
(assistiti dall'Avvocato)
CONVENUTI CONTUMACI
CONVENUTA
(assistita dall'Avvocato)
CONVENUTA
(assistita dall'Avvocato)
CONVENUTA CONTUMACE

CONTRO:



C.T.U.: Arch. Maurizio ORAZI

Il giorno 04.05.2021 il sottoscritto Arch. Maurizio ORAZI, con studio in Torino, Via Assietta n. 25/G, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino, è comparso in qualità di esperto, avanti all'Ill.mo Giudice Dott. Francesco MORONI.

Dopo avergli fatto prestare il giuramento di rito, il Giudice assegna all'esperto il quesito di cui all'ordinanza 13.02.2020:

“Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, acquisita eventuale documentazione rilevante presso pubblici Uffici, cui si autorizza fin d'ora l'accesso, eseguita ogni altra occorrente indagine:

- 1) proceda alla descrizione (con indicazione di confini e dati catastali completi), anche avvalendosi di foto e di planimetrie, dei beni immobili caduti nella successione;*
- 2) dica, con riguardo a detti immobili: a) se sussistano irregolarità urbanistiche c/o edilizie; b) se comportino l'incommerciabilità del manufatto ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 art. 40 e D.P.R. 6.6.2001 n. 380 (T.U. edilizia) art. 46; c) comunque se siano sanabili, con quali procedure c/o interventi e spese;*
- 3) dica se gli immobili risultino gravati da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e se gli stessi siano attualmente liberi od occupati e da chi, quale sia il titolo dell'occupazione e la sua durata;*
- 4) proceda alla stima a valore corrente degli immobili caduti nella*



- successione del de cuius; nella stima tenga conto: a) di eventuali diritti di godimento a favore di terzi sull'immobile che risultino dagli atti o documenti prodotti dalle parti o da lui acquisiti; b) dello stato di occupazione dell'immobile, anche tenuto conto della misura dell'eventuale canone pattuito; c) delle servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione;*
- 5) *determini le indennità eventualmente dovute dalle parti a titolo di occupazione e/o godimento in via esclusiva degli immobili rientranti nel compendio ereditario;*
- 6) *verifichi se i beni oggetto di comunione tra le parti siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale delle rispettive quote, eventualmente anche mediante conguagli c/o frazionamento (indicandone i presumibili costi);*
- 7) *in caso di risposta affermativa al quesito, formi un progetto di divisione in natura, tenendo conto delle volontà manifestate dai condividenti circa il contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo, anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguagli in denaro; indichi le servitù che, in relazione, allo stato dei luoghi, debbono essere costituite per effetto della divisione;*
- 8) *in caso di risposta negativa al quesito, predisponga un piano di vendita e in quest'ultimo caso: a) predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili; b) elenchi le formalità*



pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni); c) accerti l'esistenza dell'attestato di certificazione energetica.

9) in ogni caso indichi le generalità complete e il codice fiscale di tutti i comproprietari.

Riferisca quanto altro di utile a fini di giustizia e si adoperi, infine, per la conciliazione della causa".

L'Ill.mo Giudice ha assegnato all'esperto termine fino al 20.09.2021 per la trasmissione della relazione alle parti.

In data 28.04.2021, in considerazione del protrarsi delle operazioni peritali, veniva depositata istanza di proroga dei termini per la trasmissione della relazione preliminare.

Il Giudice letta l'istanza e valutata la fondatezza della stessa, assegnava all'esperto termine del 19.11.2021 per la trasmissione della relazione preliminare alle parti; il termine del 04.12.2021 entro il quale le parti dovranno trasmettere al consulente le proprie osservazioni sulla relazione; il termine del 20.12.2021 entro il quale il consulente dovrà depositare in cancelleria la relazione, le osservazioni delle parti e una sintetica relazione sulle stesse, rinviando per le determinazioni in ordine alla prosecuzione del giudizio all'udienza del 25.01.2022 ore 09:30 aula 65.

Parte attrice _____ hanno nominato
quale proprio consulente di parte il Geom. _____, con studio in _____

OPERAZIONI PERITALI

Al fine di adempiere al mandato ricevuto il sottoscritto ha eseguito quanto segue:

- nei giorni 05.05 ÷ 08.05.2021 ha proceduto allo studio degli atti ed ha predisposto le successive operazioni (allegato 1);
- il giorno 27.05.2021 hanno avuto inizio le operazioni peritali, proseguite



successivamente in data 16.09.2021;

- accertamenti ed acquisizione dei documenti depositati presso l'Agenzia delle Entrate - Uffici Provinciale di Torino e Reggio Calabria - Territorio - Servizi catastali;
- accertamenti amministrativi presso l'ufficio tecnico dei Comuni di Rivalta di Torino e Varapodio e richiesta documenti ivi depositati nonché Certificati di Destinazione Urbanistica;
- accertamenti ipotecari presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 nonché Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio;
- accertamenti sussistenza certificazioni energetiche;
- acquisizione regolamentazioni condominiali;
- incarico e sessioni telematiche con il coadiutore Ing. _____ di Molochio (RC) al fine di espletare i necessari accertamenti presso l'immobile sito in Varapodio (RC);
- indagini di mercato circa beni equiparabili nelle zone di riferimento;
- determinazione valori di mercato;
- calcolo indennità di occupazione;
- elaborazione tabelle quote di comproprietà;
- predisposizione piano di vendita;
- elaborazione e trasmissione relazione preliminare alle Parti;
- disamina memoriali delle Parti e sintetiche controdeduzioni agli stessi;
- elaborazione consulenza tecnica definitiva.



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettoorazi.it

PREMESSA

In data 19.04.2007 decedeva in Rivalta di Torino il sig. _____ nato a _____
con ultimo domicilio sito in _____
come da dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del
Registro di Rivoli in data 02.08.2007 n. 73 volume 1251 dalla moglie del defunto

L'intera eredità veniva devoluta per legge ai sigg.ri:

- moglie del de cuius
- figlia del de cuius
- figlia del de cuius
- figlia del de cuius
- figlio del de cuius
- figlio del de cuius
- figlia del de cuius
- figlio del de cuius
- figlio del de cuius

Ne consegue che spettano ai figli del de cuius nella misura di 1/12 ciascuno, mentre
alla Sig.ra _____ competono i 4/12 dell'intero asse ereditario.

In data 10.02.2017 decedeva la sig.ra _____ l'intera eredità veniva
devoluta alle figli _____

Pertanto è oggetto della presente relazione la seguente massa immobiliare:

A)

OMISSIS

B)



C)

D)

E)

OMISSIS

F) in Rivalta di Torino (TO), Via Piossasco, **autorimessa privata** al piano seminterrato, distinta al C.F. Foglio 37, particella 223, sub. 38;

G)

OMISSIS

Si precisa che le sopraindicate lettere da A) a G) troveranno riscontro nel prosieguo della relazione al fine di una più immediata identificazione.

Con riferimento ai seguenti allegati:

- Allegato 1) Verbale operazioni peritali.
- Allegato 2) Visure, estratto di mappa e planimetrie catastali Immobile A).
- Allegato 3) Documentazione fotografica Immobile A).
- Allegato 4) Visure, estratto di mappa catastale documentazione fotografica terreni adiacenti Immobile A).
- Allegato 5) Visure, estratto di mappa e planimetria catastale Immobile B).
- Allegato 6) Documentazione fotografica Immobile B).
- Allegato 7) Certificato di Destinazione Urbanistica Immobile C).



- Allegato 8) Norme Tecniche di Attuazione Immobile C).
- Allegato 9) Visure ed estratto di mappa catastale Immobile C).
- Allegato 10) Documentazione fotografica Immobile C).
- Allegato 11) Visura e planimetria catastale Immobile D).
- Allegato 12) Documentazione fotografica Immobile D).
- Allegato 13) Visura e planimetria catastale Immobile E).
- Allegato 14) Documentazione fotografica Immobile E).
- Allegato 15) Visura e planimetria catastale Immobile F).
- Allegato 16) Documentazione fotografica Immobile F).
- Allegato 17) Note consulenza tecnica Ing. G).
- Allegato 18) Certificato di Destinazione Urbanistica Immobile G).
- Allegato 19) Visure, estratto di mappa e planimetrie catastali Immobile G).
- Allegato 20) Documentazione fotografica Immobile G).
- Allegato 21) Pratiche edilizie Immobile A).
- Allegato 22) Pratiche edilizie Immobile B).
- Allegato 23) Pratiche edilizie Immobile C).
- Allegato 24) Pratiche edilizie Immobili D) - E) - F).
- Allegato 25) Comunicazione Comune di Varapodio pratiche edilizie Immobile G).
- Allegato 26) Ispezioni ipotecarie e formalità pregiudizievoli gravanti.
- Allegato 27) Contratto di locazione Immobile E).
- Allegato 28) Regolamento di condominio Immobili D) - E) - F).
- Allegato 29) Memoriale del Geom.
- Allegato 30) Memoriale dell'Avv. per la convenuta
- Allegato 31) Controdeduzioni del CTU ai memoriali delle Parti



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

QUESITO 1)

Proceda alla descrizione (con indicazione di confini e dati catastali completi), anche avvalendosi di foto e di planimetrie, dei beni immobili caduti nella successione.

Immobile A)

OMISSIS



04/5515

Immobile F)



Comune di Rivalta di Torino (To).

con accesso dalla rampa carraia dipartentesi dalla Via Carignano snc

- al piano seminterrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corridoio comune cantine, cortile a due lati, altra autorimessa, salvo altre.

Detto immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rivalta di Torino, al Foglio 37, particella 223, sub. 38 - Via Piossasco - piano S1 - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 12 - r.c. € 47,72, intestato a

proprietà 1/3,

, proprietà 1/36,

proprietà 1/12, -----

proprietà 1/12,

proprietà

1/12,

proprietà 1/12,

proprietà 1/12,

, proprietà 1/12, ..



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

proprietà 1/36 (allegato

15).

Ai fini descrittivi, oltre a quanto sopra, si rimanda alla documentazione fotografica
(allegato 16).

Immobile G)

OMISSIS

MISSISSIPPI

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

proprietà 1/36 (allegato 19).

Ai fini descrittivi, oltre a quanto sopra, si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 20).

QUESITO 2)

Dica, con riguardo a detti immobili: a) se sussistano irregolarità urbanistiche c/o edilizie; b) se comportino l'incommerciabilità del manufatto ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 art. 40 e D.P.R. 6.6.2001 n. 380 (T.U. edilizia) art. 46; c) comunque se siano sanabili, con quali procedure c/o interventi e spese.

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Rivalta di Torino relativamente agli immobili oggetto di causa, è emerso quanto segue.

Immobile A)

OMISSIS

MISSISS

Immobili D) - E) - F)

Fermo restando che nonostante le reiterate ricerche presso l'archivio edilizio comunale non è stato possibile risalire alla pratica di originaria edificazione del complesso immobiliare di cui le unità in oggetto sono parte, in ogni caso iniziata in data anteriore al 01.09.1967, risulta agli atti Permesso di Costruire in sanatoria n. 313/1998 del 19.12.2013 per "modifiche varie in sanatoria edificio di civile abitazione plurifamiliare" sito in Via I Maggio dal civico 55 al civico 61, rilasciato all'amministratore condominiale pro-tempore (allegato 24).

Non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

Dal raffronto tra l'ultimo stato edilizio assentito con lo stato dei luoghi risultante al momento del sopralluogo è stato accertato quanto segue:

- 1) immobile D), al piano rialzato - modifiche distributive degli spazi interni a seguito di realizzazione di blocco servizi igienici;
- 2) immobile E), al piano primo - modifiche distributive degli spazi interni a seguito di demolizione del tramezzo tra cucina e disimpegno e conseguente assenza di locale antibagno;
- 3) immobile F), al piano seminterrato - realizzazione di soppalco con struttura in profilati di ferro e piani d'appoggio in legno.

Le difformità di cui ai punti 1) e 2), ostative alla vendita, possono essere sanate mediante presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria ex art. 6 bis comma 5 D.P.R. n. 380/2001, con la precisazione che, per quanto concerne l'immobile e), dovrà essere realizzato locale antibagno idoneo a compartimentare il servizio igienico dalla cucina.

L'importo di spesa, ricomprensivo onorario professionali, oneri comunali e sanzione, può indicarsi in via puramente indicativa e non vincolante in complessivi € 6.000,00.

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

La difformità di cui al punto 3) non può essere sanata e pertanto il manufatto dovrà essere rimosso conformemente a quanto amministrativamente licenziato.

Si precisa inoltre che, relativamente agli immobili D) et E), non vi è conformità dei dati catastali ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010, e pertanto dovrà essere presentata pratica di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dei luoghi, il cui costo ricomprensente onorario professionale di professionista abilitato ed oneri catastali può indicarsi in complessivi € 1.600,00.

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Varapodio relativamente, è emerso quanto segue.

Immobile G)

OMISSIS

04/5/5/5

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

Si precisa inoltre che vi è conformità dei dati catastali ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010.

QUESITO 3)

Dica se gli immobili risultino gravati da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e se gli stessi siano attualmente liberi od occupati e da chi, quale sia il titolo dell'occupazione e la sua durata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dagli accertamenti esperiti alla data del 28.10.2021, sugli immobili oggetto di vertenza risultavano gravare, in capo ai soli condividenti
le
seguenti formalità pregiudizievoli (allegato 26):

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2

- 1) Nota di iscrizione rg./rp. 22091/4423 del 31.05.2010

titolo: IPOTECA GIUDIZIALE

favore:

contro:

iscrizione: € 50.000,00 (euro cinquantamila/00)

- 2) Nota di iscrizione rg./rp. 26292/3646 del 12.07.2013

titolo: IPOTECA GIUDIZIALE

favore:

contro:

iscrizione: € 7.338,71 (euro settemilatrecentotrentotto/71)

3) Nota di iscrizione rg./rp. 47934/8702 del 26.11.2019

titolo:

favore:

contro:

iscrizione: € 64.079,24 (euro sessantaquattromilasettantanove/24)

Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

4) Nota di iscrizione rg./rp. 18418/1708 del 26.11.2019

titolo: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

favore:

contro:

iscrizione: € 64.079,24 (euro sessantaquattromilasettantanove/24)

_____oo00oo_____

In merito alle suddette formalità si precisa quanto segue:

- le note di cui ai punti 1) e 2) colpiscono esclusivamente gli immobili A), B), C) per la quota di 1/24, nonché gli immobili D), E), F) per la quota di 1/12.
- la nota di cui al punto 3) colpisce esclusivamente gli immobili A), B) per la quota di 1/24, nonché gli immobili D), E), F) per la quota di 1/12;
- la nota di cui al punto 4) colpisce esclusivamente l'immobile G) per la quota di 1/12.

STATO DI OCCUPAZIONE

Fermo restando che dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate, l'unico immobile assoggettato a formale titolo di occupazione risulta l'alloggio locato a terzi



OH15515

- immobile F) -
- immobile G) -

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Esclusivamente gli immobili di cui ai punti D), E), F) risultano assoggettati a specifica regolamentazione condominiale fornita dal amministratore (allegato 28).

Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente trascritto, non sono previsti vincoli di destinazione ovvero specifiche limitazioni all'esclusivo utilizzo degli stessi, ferma restando la totale osservanza di quanto in essi contenuto, delle prescrizioni del codice civile e delle leggi che governano la materia condominiale.

QUESITO 4)

Proceda alla stima a valore corrente degli immobili caduti nella successione del de cuius; nella stima tenga conto: a) di eventuali diritti di godimento a favore di terzi sull'immobile che risultino dagli atti o documenti prodotti dalle parti o da lui acquisiti; b) dello stato di occupazione dell'immobile, anche tenuto conto della misura dell'eventuale canone pattuito; c) delle servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione.

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, delle zone di ubicazione, delle consistenze desunte graficamente dalle planimetrie catastali prodotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive, dello stato manutentivo (vetustà, qualità e stato), dello stato di occupazione, delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulle rispettive località, delle osservazioni avanzate dalle Parti (allegati 29, 30), dei valori e indici statistici espressi dal mercato immobiliare debitamente rapportati, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di

mercato dei beni, in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come segue:

Immobile	Ubicazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Superficie catastale	Valore parametrico	Valore singola unità	Valore totale immobile
A)	Rivalta di Torino				A/7	287	€ 1.400,00	€ 401.800,00	€ 439.400,00
B)	Rivalta di Torino				C/6	47	€ 800,00	€ 37.600,00	
					A/3	85	€ 1.200,00	€ 102.000,00	€ 102.000,00
C)	Rivalta di Torino				Terreno	1.410	€ 100,00	€ 141.000,00	
					Terreno	1.862	€ 100,00	€ 186.200,00	€ 347.200,00
D)	Rivalta di Torino				Fabbricato non accatastato*	80	€ 250,00	€ 20.000,00	
E)	Rivalta di Torino				C/1	120	€ 1.300,00	€ 156.000,00	€ 156.000,00
F)	Rivalta di Torino	37	223	38	A/3	80	€ 1.100,00	€ 88.000,00	€ 88.000,00
					C/6	15	€ 900,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00
					A/3	65		€ 21.250,00	
G)	Varapodio				C/2	26			€ 58.000,00
					Terreno	5.150		€ 36.750,00	
					Terreno	5.113			
Totale									€ 1.204.100,00

* La superficie indicata deve intendersi determinata sulla base dell'elaborato grafico unito al progetto edilizio.



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettorazi.it
PEC: m.razi@architettitorinopec.it

e quindi per un valore complessivo della massa immobiliare pari a

€ 1.204.100,00 (unmilione duecentoquattromilacento/00)

In considerazione dei valori sopra determinati si procede di seguito, sulla base delle quote di comproprietà in capo a ciascun dividendo, alle seguenti valorizzazioni:

[illegible]

I valori sopraindicati devono intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che gli stessi devono intendersi in assenza delle formalità pregiudizievoli gravanti precedentemente indicate al quesito 3).

QUESITO 5)

Determini le indennità eventualmente dovute dalle parti a titolo di occupazione e/o godimento in via esclusiva degli immobili rientranti nel compendio ereditario.

In considerazione del fatto che non è data sapere con certezza la data di prima occupazione dei soggetti che oggettivamente godono in via esclusiva dei rispettivi beni, si ritiene di procedere alla determinazione dell'indennità di occupazione mensile all'attualità di tutti gli immobili ricompresi nel relictum, di seguito meglio specificati:

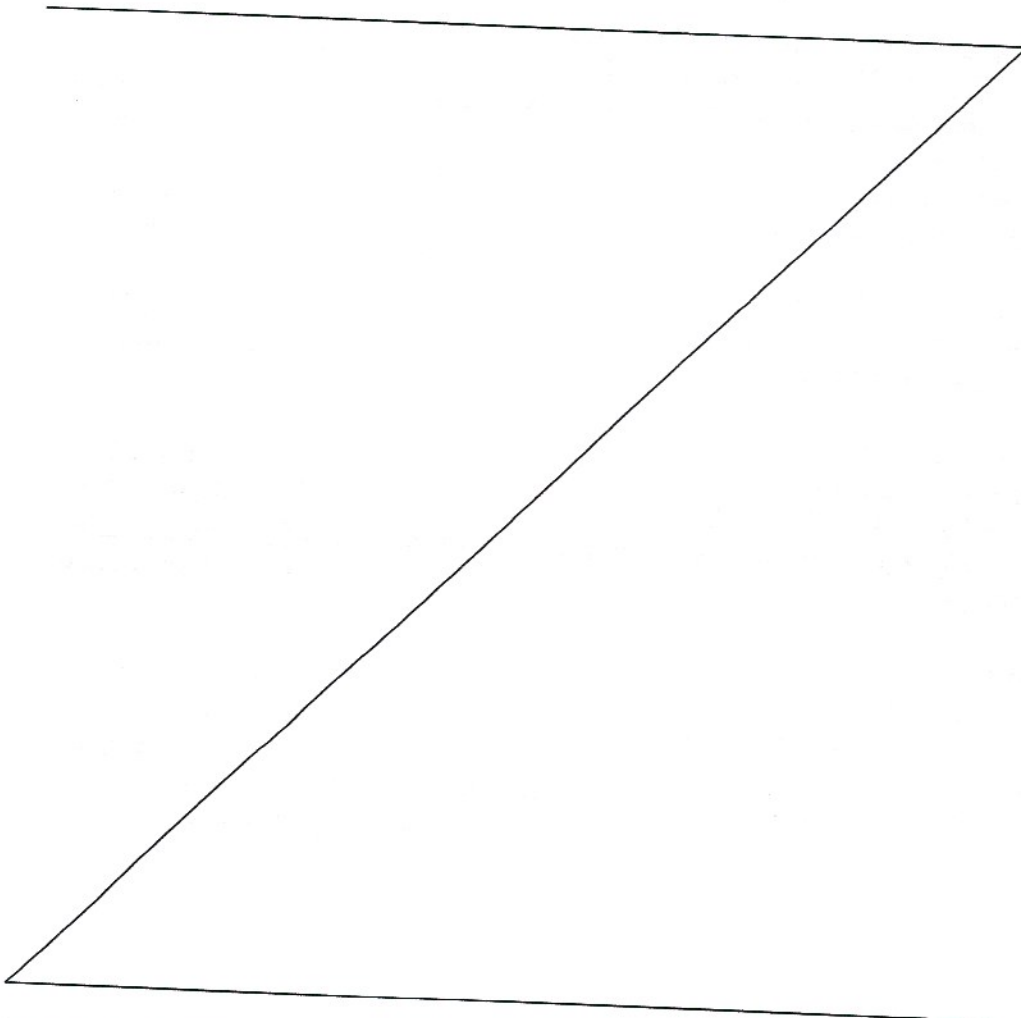
Immobile	Ubicazione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	Superficie catastale	Valore parametrico	Indennità occupazione mensile
A)	Rivalta di Torino				A/7	287	€ 4,00	€ 1.148,00
B)	Rivalta di Torino				C/6	47	€ 2,00	€ 94,00
					A/3	85	€ 4,50	€ 382,50
C)	Rivalta di Torino				- Terreno	1.410	€ -	€ -
					- Terreno	1.862	€ -	€ -
					Fabbricato non accatastato*			
D)	Rivalta di Torino					80	€ 2,00	€ 160,00
E)	Rivalta di Torino				C/1	120	€ 5,50	€ 660,00
F)	Rivalta di Torino	37	223	38	A/3	80	€ 5,00	€ 400,00
					C/6	15	€ 4,50	€ 67,50
G)	Varapodio				A/3	65	a corpo	€ 100,00
					C/2	26		€ 30,00
					- Terreno	5.150		
					- Terreno	5.113		€ 31,00

* La superficie indicata deve intendersi determinata sulla base dell'elaborato grafico unito al progetto edilizio.

QUESITO 6)

Verifichi se i beni oggetto di comunione tra le parti siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale delle rispettive quote, eventualmente anche mediante conguagli c/o frazionamento (indicandone i presumibili costi).

Tipologia, configurazione distribuzione interna delle superfici disponibili non consentono la divisibilità dei beni in distinti lotti secondo le infra riportate quote di comproprietà che, risultando alquanto frazionate, come si evince dalla tabella che segue, necessiterebbero quantomeno di attribuzione congiunta.



Immobile	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria catastale															
A)	Rivalta di Torino	—	—	—	A/7	2/3	1/72	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/72
B)	Rivalta di Torino	—	—	—	C/6	2/3	1/72	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/72
C)	Rivalta di Torino	—	—	—	A/3	2/3	1/72	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/72
		—	—	—	Terreno	2/3	1/72	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/72
		—	—	—	Terreno	2/3	1/72	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/72
D)	Rivalta di Torino	—	—	—	Fabbricato non accatastato	1/3	1/36	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/36
E)	Rivalta di Torino	—	—	—	C/1	1/3	1/36	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/36
F)	Rivalta di Torino	37	223	38	A/3	1/3	1/36	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/36
		—	—	—	C/6	1/3	1/36	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/36
G)	Varapodio	—	—	—	A/3	1/3	1/36	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/36
		—	—	—	C/2	1/3	1/36	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/36
		—	—	—	Terreno	1/3	1/36	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/36
		—	—	—	Terreno	1/3	1/36	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/12	1/36



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettoorazi.it

In considerazione di quanto sopra, si procede alla predisposizione del piano di vendita al successivo quesito 8).

QUESITO 7)

In caso di risposta affermativa al quesito, formi un progetto di divisione in natura, tenendo conto delle volontà manifestate dai condividenti circa il contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo, anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguagli in denaro; indichi le servitù che, in relazione, allo stato dei luoghi, debbono essere costituite per effetto della divisione.

In considerazione di quanto già riferito al precedente quesito 6), si rimanda al piano di vendita al successivo quesito 8).

QUESITO 8)

In caso di risposta negativa al quesito, predisponga un piano di vendita e in quest'ultimo caso: a) predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili; b) elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni); c) accerti l'esistenza dell'attestato di certificazione energetica.

PIANO DI VENDITA

LOTTO A)

ORISSIS

5155140

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

Prezzo da porsi a base d'asta

€ 88.000,00 (Euro ottantottomila/00)

LOTTO F)

Comune di Rivalta di Torino (To).

con accesso dalla rampa carraia dipartentesi dalla Via Carignano snc

- al piano seminterrato, **autorimessa privata** alle coerenze: corridoio comune cantine, cortile a due lati, altra autorimessa, salvo altre.

Detto immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rivalta di Torino, al Foglio **37**, particella **223**, sub. **38** - Via Piossasco - piano S1 - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 12 - r.c. € 47,72.

Prezzo da porsi a base d'asta

€ 13.500,00 (Euro tredicimilacinquecento/00)

LOTTO G)

OMISSIS



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

OMISSIS

oo00oo

I beni sono venduti nello stato di fatto, di diritto, edilizio, urbanistico, sanitario, amministrativo e giuridico in cui si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive come ad oggi praticate o costituite, fissi ed infissi, annessi e connessi, senza fornire qualsivoglia forma di garanzia relativamente ad eventuali rifiuti, anche speciali, presenti nel sottosuolo a seguito di una futura caratterizzazione, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa e debitoria condominiale senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti

oo00oo

VOLTURE CATASTALI

In considerazione del fatto che all'attualità le volture catastali vengono gestite in maniera automatizzata a seguito del trasferimento immobiliare dei beni, lo scrivente non procede alla loro predisposizione.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Si è già proceduto a trattare il quesito alle pagg. 29 ÷ 30 e pertanto si rimanda a quanto

43

Relazione definitiva - Causa n. 10776/2010 -
promossa da:
contro:

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ivi riportato.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dagli accertamenti esperiti presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici Regione Piemonte (SIPEE), nonché presso il Sistema Informativo APE Calabria, gli immobili non risultano dotati di Attestato di Prestazione Energetica.

QUESITO 9)

In ogni caso indichi le generalità complete e il codice fiscale di tutti i comproprietari.

OMISSIS

Riferisca quanto altro di utile a fini di giustizia e si adoperi, infine, per la conciliazione della causa.

Lo scrivente nel corso dei sopralluoghi ha manifestato ai presenti l'opportunità di addivenire ad un'auspicata bonaria transazione della vertenza, senza peraltro ottenere

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

formale positivo riscontro, tenuto anche conto della contumacia di alcuni dei
condividenti.

Tanto si è ritenuto riferire all'Ill.mo Giudice in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, li 16.12.2021

L'ESPERTO

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
Consulente Tecnico del Giudice

ALLEGATI

- Allegato 1) Verbale operazioni peritali.
- Allegato 2) Visure, estratto di mappa e planimetrie catastali Immobile A).
- Allegato 3) Documentazione fotografica Immobile A).
- Allegato 4) Visure, estratto di mappa catastale documentazione fotografica terreni
adiacenti Immobile A).
- Allegato 5) Visure, estratto di mappa e planimetria catastale Immobile B).
- Allegato 6) Documentazione fotografica Immobile B).
- Allegato 7) Certificato di Destinazione Urbanistica Immobile C).
- Allegato 8) Norme Tecniche di Attuazione Immobile C).
- Allegato 9) Visure ed estratto di mappa catastale Immobile C).

45

Relazione definitiva - Causa n. 10776/2019 r.g.
promossa da:
contro:

- Allegato 10) Documentazione fotografica Immobile C).
- Allegato 11) Visura e planimetria catastale Immobile D).
- Allegato 12) Documentazione fotografica Immobile D).
- Allegato 13) Visura e planimetria catastale Immobile E).
- Allegato 14) Documentazione fotografica Immobile E).
- Allegato 15) Visura e planimetria catastale Immobile F).
- Allegato 16) Documentazione fotografica Immobile F).
- Allegato 17) Note consulenza tecnica Ing. Immobile G).
- Allegato 18) Certificato di Destinazione Urbanistica Immobile G).
- Allegato 19) Visure, estratto di mappa e planimetrie catastali Immobile G).
- Allegato 20) Documentazione fotografica Immobile G).
- Allegato 21) Pratiche edilizie Immobile A).
- Allegato 22) Pratiche edilizie Immobile B).
- Allegato 23) Pratiche edilizie Immobile C).
- Allegato 24) Pratiche edilizie Immobili D) - E) - F).
- Allegato 25) Comunicazione Comune di Varapodio pratiche edilizie Immobile G).
- Allegato 26) Ispezioni ipotecarie e formalità pregiudizievoli gravanti.
- Allegato 27) Contratto di locazione Immobile E).
- Allegato 28) Regolamento di condominio Immobili D) - E) - F).
- Allegato 29) Memoriale del Geom. per gli attori
- Allegato 30) Memoriale dell'Avv. per la convenuta
- Allegato 31) Controdeduzioni del CTU ai memoriali delle Parti.