

**STUDIO TECNICO Dott. Avaro Geom. Maurilio**  
Geometra - Consulente Tecnico del Giudice

**TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO**

Esecuzione immobiliare n° 1432/2017 (+642/2018), promossa da:

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dagli [REDACTED]

Creditore intervenuto:

[REDACTED]

Rappresentata dall'Avv. [REDACTED]

Creditore intervenuto:

[REDACTED]

Rappresentata dall'Avv. [REDACTED]

Creditore intervenuto:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avv. [REDACTED]

Debitore esecutato:

[REDACTED]

e Esecuzione immobiliare n° 642/2018 (riunita alla precedente), promossa da:

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dagli Avv. [REDACTED]

Debitore esecutato:

[REDACTED]

---

**RELAZIONE SUL FRAZIONAMENTO E VARIAZIONE CATASTALE**

Il sottoscritto **Dott. AVARO Geom. Maurilio**, nato a Pinerolo (TO) il 25/01/1971, con studio in Villafranca P.te (TO) Piazza Santa Maria Maddalena n. 4, iscritto all'albo dei Geometri di



Torino e Provincia al n. 7072, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare sopra indicata,

#### **premess**

- con mandato del 29.11.2019, l'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Francesca ALONZO dava disposizione al CTU di redigere il frazionamento e variazione catastale, secondo il prospetto contenuto a pag. 11 della perizia integrativa, depositando la pratica agli Uffici competenti entro il 30.12.2019,
- che in data 24.12.2019 il CTU scrivente richiedeva proroga di 20 giorni per il deposito della pratica di frazionamento e variazione catastale agli uffici competenti,
- che in data 21.01.2020 si richiedeva ulteriore proroga di 20 giorni per il completamento del frazionamento e delle variazioni catastali,
- che il CTU ha affidato l'incarico di frazionare e predisporre le dovute variazioni catastali al Geom. Enrico Maria DOPPIU, con studio in Lombriasco (TO) Via Don Capellari n. 7, iscritto all'albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 9576,

#### **rilevato**

che il suddetto professionista ha proceduto all'espletamento dell'incarico svolgendo le seguenti attività a:

- rilievo topografico con strumentazione GPS e stazione totale;
- predisposizione di n. 1 frazionamento catastale e di n. 1 tipo mappale con procedura PREGEO e presentazione telematica presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Torino, documento registrato dall'Ufficio in data 13.01.2020 prot. n. 2020/4820;
- predisposizione di n. 9 DOCFA per variazioni catastali e presentazione telematica presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Torino;

tutto quanto sopra considerato, lo scrivente CTU relaziona quanto segue.

Il frazionamento è stato elaborato seguendo il prospetto divisionale proposto nella prima integrazione di perizia con cui si individuavano n. 6 lotti.

Le suddette pratiche catastali hanno dato origine a nuove particelle e hanno variato e costituito alcuni fabbricati. Di seguito se ne riporta l'elenco distinto per ogni lotto.

Si precisa che le variazioni catastali dei fabbricati sono state eseguite al solo scopo di completare il frazionamento anche al Catasto Fabbricati. Restano, quindi, intese le difformità catastali e/o urbanistiche indicate per ogni singolo fabbricato nella perizia di prima stesura.



## IDENTIFICAZIONE LOTTI POST FRAZIONAMENTO

### LOTTO 1

È costituito dagli immobili identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- **Fg. 40 Particella 467 Sub. 3** (abitazione), Strada Allivellatori n. 99/25, piano T-1, categoria A/7, classe 3, vani 8,5, sup. cat. totale mq 249, sup. totale escluse aree scoperte mq 239, r.c. € 899,93,
- **Fg. 40 Particella 467 Sub. 8** (autorimessa), Strada Allivellatori n. 99/25, piano S1, categoria C/6, classe 2, cons. mq 79, sup. cat. totale mq 88, r.c. € 208,08,
- **Fg. 40 Particella 467 Sub. 11** (locale di deposito), Strada Allivellatori n. 99/25, piano S1, categoria C/2, classe U, cons. mq 136, sup. cat. totale mq 156, r.c. € 168,57,
- **Fg. 40 Particella 467 Sub. 14** (cortile di pertinenza compresa la piscina), Strada Allivellatori n. 99/25, piano T, categoria F/1, sup. cat. totale mq 3225.

### LOTTO 2

È costituito dagli immobili identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- **Fg. 40 Particella 467 Sub. 10** (abitazione), Strada Allivellatori n. 99/25, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 3, vani 10, sup. cat. totale mq 320, sup. totale escluse aree scoperte mq 303, r.c. € 1.058,74,
- **Fg. 40 Particella 467 Sub. 7** (autorimessa), Strada Allivellatori n. 99/25, piano S1, categoria C/6, classe 2, cons. mq 79, sup. cat. totale mq 88, r.c. 208,08,
- **Fg. 40 Particella 467 Sub. 13** (cortile di pertinenza), Strada Allivellatori n. 99/25, piano T, categoria F/1, sup. cat. totale mq 3368.

*I subalterni 3, 11 e 14 del LOTTO 1 e i subalterni 10 e 13 del LOTTO 2 hanno in comune una parte del porticato esistente e il vano scala, identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 40 Part. 467 Sub. 1, bene comune non censibile (BCNC).*

### LOTTO 3

È costituito dagli immobili identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- **Fg. 40 Particella 467 Sub. 4** (abitazione), Strada Allivellatori n. 99/25, piano T-1, categoria A/7, classe 1, vani 5,5, sup. cat. totale mq 156, sup. totale escluse aree scoperte mq 144, r.c. 426,08,
- **Fg. 40 Particella 467 Sub. 5** (autorimessa), Strada Allivellatori n. 99/25, piano T, categoria C/6, classe 2, cons. mq 68, sup. cat. totale mq 78, r.c. € 179,11,
- **Fg. 40 Particella 467 Sub. 6** (autorimessa), Strada Allivellatori n. 99/25, piano T, categoria C/6, classe 2, cons. mq 20, sup. cat. totale mq 23, r.c. € 52,68,



- **Fg. 40 Particella 467 Sub. 12** (cortile di pertinenza), Strada Allivellatori n. 99/25, piano T, categoria F/1, sup. cat. totale mq 4037.

*I suddetti subalterni hanno in comune una parte del porticato esistente identificato al catasto fabbricato al Fg. 40 Particella 467 Sub. 15, bene comune non censibile (BCNC).*

#### LOTTO 4

È costituito degli immobili identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- **Fg. 40 Particella 488 Sub. 2** (abitazione), Via Don Gaude n. 99/25, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 1, vani 8,5, sup. cat. totale mq 192, sup. totale escluse aree scoperte mq 184, r.c. €658,48,
- **Fg. 40 Particella 488 Sub. 3** (autorimessa), Via Don Gaude n. 99/25, piano S1, categoria C/6, classe 2, cons. mq 82, sup. cat. totale mq 92, r.c. € 221,25,
- **Fg. 40 Particella 488 Sub. 4** (forno), Via Don Gaude n. 99/25, piano T, categoria C/2, classe U, cons. mq 13, sup. cat. totale mq 17, r.c. € 16,11.

*I suddetti subalterni hanno in comune il cortile e la rampa di accesso all'autorimessa, identificato al catasto fabbricato al Fg. 40 Particella 488 Sub. 1, bene comune non censibile (BCNC).*

#### LOTTO 5

I fabbricati sono invariati rispetto all'integrazione di perizia con cui si sono costituiti i lotti, ma per completezza di lettura se ne riportano gli identificati catastali:

- C.F. **Fg. 40 Particella 505 Sub. 2** (ex part. 282, 283, 284, 285), Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T, categoria C/2, classe U, consistenza mq 148, superficie catastale totale mq 168, rendita catastale € 183,45.
- C.F. **Fg. 40 Particella 505 Sub. 3** (ex part. 282, 283, 284, 285), Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 11, superficie catastale totale mq 14, rendita catastale € 28,97.

*L'area cortilizia intorno al fabbricato è un B.C.N.C. (bene comune non censibile) di cui al Fg. 40 Particella 505 Sub. 1, in comune ai sub. 2 e 3.*

- C.F. **Fg. 40 Particella 506 Sub. 3**, Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T, categoria D/10, rendita catastale € 479,60.
- C.F. **Fg. 40 Particella 506 Sub. 4**, Strada Allivellatori n. 99/25, Piano T, categoria D/10, rendita catastale € 548,00.

*L'area cortilizia intorno al fabbricato è un B.C.N.C. (bene comune non censibile) di cui al Fg. 40 Particella 506 Sub. 5, in comune ai sub. 3 e 4.*

- C.F. **Fg. 40 Particella 510**, Strada Allivellatori sn, Piano T, categoria D/10, rendita catastale € 1364,00, compresa l'area di proprietà esclusiva.



- C.F. **Fg. 39 Particella 184**, Strada Allivellatori sn, Piano T, categoria C/2, classe U, consistenza mq 30, superficie catastale totale mq 182, rendita catastale € 37,19, compresa l'area di proprietà esclusiva.
- C.F. **Fg. 40 Particella 476**, Strada Allivellatori sn, Piano T, categoria C/2, classe U, consistenza mq 50, superficie catastale totale mq 55, rendita catastale € 61,98.

Sono invece state variate alcune particelle di terreno così come di seguito indicato:

- C.T. - Sez. A **Fg. 40 Particella 538** (ex part. 279), bosco ceduo, classe 3, consistenza are 4 ca 24,
- C.T. - Sez. A **Fg. 40 Particella 518** (ex part. 475), bosco ceduo, classe 3, consistenza are 27 ca 94,
- C.T. - Sez. A **Fg. 40 Particella 535** (ex part. 334), bosco ceduo, classe 3, consistenza are 4 ca 30,
- C.T. - Sez. A **Fg. 40 Particella 523**, semin arbor, classe 4, consistenza are 1 ca 36,

Si riporta, altresì, l'elenco dei terreni costituenti il lotto 5, che non hanno subito modifiche a seguito del frazionamento:

- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 280**, bosco ceduo, classe 4, consistenza are 02 ca 06
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 333**, bosco ceduo, classe 3, consistenza are 07 ca 77
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 316**, bosco ceduo, classe 2, consistenza are 04 ca 08
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 317**, semin arbor, classe 4, consistenza are 13 ca 16
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 318**, semin arbor, classe 4, consistenza are 07 ca 33
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 319**, bosco ceduo, classe 2, consistenza are 02 ca 48
- C.T. Sez. A **Fg. 39 Particella 184** (ex part. 117, 118), ente urbano, consistenza are 14 ca 30
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 320**, bosco ceduo, classe 4, consistenza are 02 ca 01
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 321**, seminativo, classe 4 consistenza are 05 ca 17
- C.T. Sez. A **Fg. 39 Particella 79**, incolt prod, classe 1, consistenza are 81 ca 68
- C.T. Sez. A **Fg. 39 Particella 115**, prato arbor, classe 3, consistenza are 06 ca 04
- C.T. Sez. A **Fg. 39 Particella 128**, semin arbor, classe 3, consistenza are 11 ca 54
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 326**, semin arbor, classe 4, consistenza are 08 ca 83
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 327**, bosco ceduo, classe 4, consistenza are 05 ca 78
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 288**, bosco ceduo, classe 2, consistenza are 04 ca 02
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 277**, semin arbor, classe 4, consistenza are 06 ca 51
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 290**, semin arbor, classe 4, consistenza are 08 ca 38
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 287**, bosco ceduo, classe 3, consistenza are 04 ca 40
- C.T. Sez. A **Fg. 39 Particella 80**, incolt prod, classe 1, consistenza are 99 ca 36
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 310**, semin arbor, classe 4, consistenza are 05 ca 37



- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 311**, bosco ceduo, classe 3, consistenza are 01 ca 51
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 312**, seminativo, classe 4, consistenza are 05 ca 16
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 313**, semin arbor, classe 4, consistenza are 14 ca 23
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 314**, vigneto, classe 1, consistenza are 06 ca 16
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 315**, pascolo arb, classe U, consistenza are 01 ca 96
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 322**, seminativo, classe 4, consistenza are 10 ca 11
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 323**, bosco ceduo, classe 3, consistenza are 05 ca 44
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 328**, bosco ceduo, classe 4, consistenza are 04 ca 52
- C.T. Sez. A **Fg. 40 Particella 329**, semin arbor, classe 4, consistenza are 06 ca 81

I seguenti terreni sono censiti al C.T. del Comune di Piosasco:

- C.T. **Fg. 38 Particella 127**, vigneto, classe U, consistenza are 18 ca 49
- C.T. **Fg. 38 Particella 3**, semin arbor, classe 4, consistenza are 42 ca 87
- C.T. **Fg. 38 Particella 4**, vigneto, classe U, consistenza are 21 ca 79
- C.T. **Fg. 38 Particella 5**, bosco ceduo, classe 1, consistenza are 02 ca 68

## LOTTO 6

È costituito degli immobili identificati al Catasto Terreni come segue:

- **Fg. 40 Particella 520**, semin arbor, classe 4, consistenza are 32 ca 63,
- **Fg. 40 Particella 525**, semin arbor, classe 3, consistenza are 2 ca 74,
- **Fg. 40 Particella 528**, semin arbor, classe 3, consistenza are 3 ca 73,
- **Fg. 40 Particella 532**, vigneto, classe 1, consistenza are 3 ca 7.

## PARTI COMUNI

Come previsto nel progetto divisionale e nel prospetto esplicativo dell'integrazione di perizia, i lotti 1, 2, 3, 4 e 6 hanno unico accesso in comune dalla Strada Allivellatori, così come la strada interna esistente sarà comune ai suddetti lotti.

A livello catastale, tali parti comuni sono identificate al **Fg. 40 Part. 514** (strada interna) e al **Fg. 40 Part. 524 Sub. 2** (strada di accesso).



## CONSIDERAZIONI FINALI

Il frazionamento è stato così predisposto per essere il più possibile funzionale alla vendita dei singoli lotti e rendere di fatto più agevole la redazione dei relativi decreti di trasferimento.

Resta inteso che la divisione materiale tra i lotti, qualora non effettivamente già materializzata sui luoghi, rimarrà a carico dei singoli aggiudicatari.

Per quanto non espressamente indicato nella presente relazione, si dovrà far riferimento agli elaborati peritali precedenti.

Rimanendo a disposizione per ulteriori richieste, colgo l'occasione di porgere i miei più cordiali ossequi.

Villafranca Piemonte, lì 07 febbraio 2020

IL C.T.U.  
Dott. AVARO Geom. Maurizio



Allegati:

Planimetrie esplicative divisione lotti  
Estratto di mappa  
Elaborati planimetrici  
Visure LOTTO 1  
Visure LOTTO 2  
Visure LOTTO 3  
Visure LOTTO 4  
Visure LOTTO 5  
Visure LOTTO 6  
Visure PARTI COMUNI

*N.B.: Si allega esclusivamente la documentazione relativa agli immobili che sono stati oggetto di frazionamento e variazione catastale. Per gli altri si faccia riferimento alla documentazione allegata alle perizie peritali precedenti già presente agli atti.*

