

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**II SEZIONE CIVILE**  
**Giudice Dr.ssa Simona GAMBACORTA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Redatta per il*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**GIUDIZIO DIVISIONALE**  
**R.G.E. n. 10703/2023**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Promossa da*



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Contro*



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Prossima Udienza 9 luglio 2024 ore 11,15**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Consulente Tecnico d'Ufficio*  
**geom. Patrizia ADDESA**

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235  
geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PREMESSA**

La scrivente **geom. Patrizia ADDESA**, con studio in San Mauro Torinese (TO) - Via Roma n. 1, iscritta all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7833, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino, nominato C.T.U. nel Giudizio in epigrafe redige la presente

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

su incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice, **Dr.ssa Simona GAMBACORTA**, con Provvedimento di nomina del 16 gennaio 2024 in risposta al seguente

**QUESITO PERITALE:**

“L'Esperto compiuti gli opportuni sopralluoghi ed accertamenti, con espressa autorizzazione a richiedere documentazione e ad assumere informazioni presso pubblici uffici: 1) identifichi gli immobili per cui è causa, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini; 2) indichi i proprietari degli immobili, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore alla data della domanda di divisione e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; 3) indichi l'esistenza delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico); 4) accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito; 5) descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici; 6) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili in relazione al disposto dell'art. 46 comma 1 D.P.R. n. 380 del 2001 e dell'art. 40 comma 2 L. n. 47 del 1985, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati dando conto, in particolare, solo di eventuali irregolarità edilizie che siano ostative alla commerciabilità degli immobili, tenendo presente in proposito i principi espressi dalla Cassazione nelle sentenze n. 24852/2015, n. 8230/2019 e n. 25021/2019; ove siano rilevate irregolarità edilizie ostative alla commerciabilità degli immobili, dica se esse siano sanabili, con quale procedura e con quali costi; 7) accerti la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis L. 52/1985, tenendo presente le indicazioni fornite dall'Agenzia del

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Territorio con la circolare n. 2 del 9 luglio 2010 circa le difformità rilevanti e provvedendo, in presenza di irregolarità o difformità rilevanti ai sensi della predetta circolare, a presentare i documenti necessari a consentire il trasferimento dei beni; 8) determini il valore di mercato degli immobili; 9) accerti se i beni siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale delle rispettive quote, eventualmente anche mediante conguagli e/frazionamenti (indicandone i presumibili costi); 10) in caso di risposta affermativa al quesito che precede, formi un progetto di divisione, con formazione di quote in natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, tenendo conto della volontà manifestata 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 di denaro; indichi le servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione; 11) in caso di risposta negativa al quesito che precede, predisponga un piano di vendita; 12) indichi le generalità complete ed il codice fiscale di tutti i comproprietari".

La presente relazione viene redatta nell'ambito del **Giudizio Divisionale iscritto al R.G.**

**10702/2023** presso la II Sezione Civile del Tribunale di Torino promosso da [REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED] ed ha per oggetto, secondo l'atto di citazione, la piena proprietà dei beni posti in Trofarello (TO) - Via Rigolfo n. 13 censiti al Catasto Fabbricati Foglio 4 n. 129 sub. 6 (alloggio) e Foglio 4 n. 339 sub. 2 (autorimessa).

**Alla data odierna il Giudizio Divisionale non risulta esser stato ancora trascritto.**

Il CTU ha iniziato le attività peritali il giorno 12.02.2024 ore 15,30 presso il proprio studio in San Mauro T.se (TO) – Via Roma n. 1, ma nessuna Parte ha presenziato.

Sono stati poi eseguiti gli accertamenti presso i Pubblici Uffici e nella sessione del 07.03.2024 ore 9,00, in Trofarello - Via Rigolfo n. 13/B, è stato eseguito il sopralluogo dei beni oggetto di giudizio alla presenza del Sig. [REDACTED] (Convenuto).

Il tutto come indicato nei verbali allegati alla presente relazione (cfr. doc. 1).

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

**TRATTAZIONE QUESITO PERITALE**

L'espletamento del mandato conferito, che si concretizza nell'elaborazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, è stato esplicitato alla luce e compatibilmente a quanto emerso:

- Dagli atti di causa e dai documenti ad essi acclusi;
- Dagli accertamenti condotti e dalla documentazione acquisita presso i Pubblici Uffici (Ufficio Tecnico Comunale, Agenzia delle Entrate, etc.);
- Dagli accertamenti e dai rilievi tecnici effettuati sull'immobile;
- Dalle ricerche di mercato esperite;
- Dalle conseguenti e ponderate analisi effettuate.

I documenti reperiti più significativi, cui si farà riferimento nel corso dell'elaborato, vengono opportunamente prodotti a corredo della presente relazione, da intendersi dunque quali parte integrante della stessa.

Gli immobili oggetto di giudizio sono ubicati nel Comune di **Trofarello (TO)** pertanto, tutte le trascrizioni e iscrizioni di seguito indicate sono riferite a quelle presenti nei registri dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare di **Torino 2**.

**Trattazione 1° punto quesito peritale**

“L'Esperto ... identifichi gli immobili per cui è causa, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini”.

**In TROFARELLO (TO) – Via Rigolfo n. 13/B**

- Un **ALLOGGIO** dislocato su due livelli collegati tra loro mediante una scala interna e composto da:

Al piano secondo (3° f.t.) ingresso verso soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere, disimpegno e bagno;

Al piano terzo-sottotetto (4° f.t.) un vano unico destinato a camera e bagno.

Il tutto alle coerenze di: cortile, altra proprietà, cortile, vano scala e altra proprietà.

Costituisce pertinenza dell'unità sopra descritta un vano sottoscala ad uso **CANTINA** posto

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

al piano interrato coerente con: vano scala, corridoio comune, muro perimetrale verso cortile e altra unità.

- Un'AUTORIMESSA posta al piano terra (1° f.t.) avente accesso dal cortile e costituita da un unico vano coerente con: area manovra/cortile e muri verso altre proprietà per tre lati.

Il tutto come pervenuto agli odierni condividenti con l'atto a rogito Notaio Paolo BONOMO del 13/06/2002 rep. 26933 racc. 11912 - trascritto il 09/07/2002 ai n.ri 19825-29108 (*titolo già prodotto nel fascicolo di causa*).

Le unità sopra descritte sono censite al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Trofarello (TO), come segue:

**ALLOGGIO Foglio 4 n. 129 sub. 6**

Categoria A2 classe 2° - vani 8 – superficie catastale 159,00 mq (al netto aree scoperte 159,00 mq) – Rendita € 1.094,89 (*cf. visura doc. 3 – planimetria doc. 4*).

**AUTORIMESSA Foglio 4 n. 339 sub. 2**

Categoria C6 classe 2° - consistenza 14 mq – superficie catastale 15 mq – Rendita € 78,81 (*cf. visura doc. 5 – planimetria doc. 6*).

Note:

Nell'atto di provenienza sopra indicato i beni sono ubicati in Via Rigolfo n. 11 già n. 13. La numerazione civica attuale è n. 13/B.

**Trattazione 2° punto quesito peritale**

“L'Esperto ... indichi i proprietari degli immobili, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore alla data della domanda di divisione e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio”.

I beni oggetto della presente sono di proprietà di

[REDACTED]

Per la quota pari a un mezzo ciascuno in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Pao-

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

lo BONOMO del 13/06/2002 rep. 26933 racc. 11912 - trascritto il 09/07/2002 ai n.ri 19825-29108 (*titolo prodotto negli atti di causa*).

In sede di atto, i Sigg. [REDACTED] hanno entrambi dichiarato di esser di stato civile libero.

La domanda divisionale non è stata trascritta e come riferimento per il ventennio viene presa la data dell'atto di citazione (23.05.2023).

In epoca antecedente il 23.05.2003 i beni in trattazione erano già di proprietà degli odierni soggetti in causa in virtù del sopra indicato titolo che costituisce il primo trasferimento tra soggetti vivi anteriore al ventennio richiesto dal quesito peritale.

#### Trattazione 3° punto quesito peritale

“L'Esperto ... indichi l'esistenza delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico)”.

#### Diritti reali e di godimento

Non sussiste alcun atto trascritto avente ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sui beni in trattazione (es. usufrutto, diritto di abitazione, ecc.).

#### Vincoli urbanistici e storico-artistici

Non sussistono né vincoli storico-artistici né vincoli di natura urbanistica che possano limitare il trasferimento delle unità periziande.

Sussiste un **vincolo edilizio di inalienabilità e indivisibilità del sottotetto** e tale locale non potrà esser separato dal sottostante alloggio come statuito con l'atto a rogito Notaio Paolo BONOMO del 07/07/2011 rep. 35075 racc. 18149 – trascritto il 12/07/2011 ai n. 18555-29257 (*copia vincolo già prodotta nel fascicolo di causa*).

Il sottotetto dell'unità in trattazione è stato oggetto di un recupero ai fini abitativi concesso previo il vicolo sopra indicato.

#### Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

Il terreno ove edificato il comparto compendiante il bene in trattazione non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Limitazioni di natura condominiale

Dalle informazioni assunte si riferisce che i beni in trattazione sono parte di un piccolo comparto costituito da tre unità abitative e due autorimesse privo di regolamento condominiale e amministratore.

Non risulta sussistere nessun atto che regolamenti l'uso delle parti comuni definite tali per legge, uso e consuetudine e/o che disciplini la suddivisione delle relative spese.

Al sopralluogo il Convenuto ha riferito che le spese comuni sono suddivise per numero di alloggi.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Procedimenti giudiziari

Non risultano trascrizioni di atti relativi a procedimenti giudiziari a carico dei beni periziandi.

La sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione (es. cause per danni a terzi derivanti da infiltrazioni, ecc.) non è accertabile dal CTU e non è stata neppure riferita dalle Parti coinvolte nell'odierno giudizio.

Formalità pregiudizievoli da cancellare e relative spese

Non sussistono formalità pregiudizievoli da cancellare.

Formalità che non potranno essere cancellate

Non potrà esser cancellato il vincolo edilizio sopra già indicato trascritto il 12/07/2011 ai n. 18555-29257.

Il vincolo è stato trascritto a favore del Comune di Trofarello ed è opponibile a terzi.

Trattazione 4° punto quesito peritale

"L'Esperto ... accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito".

Il sopralluogo è stato eseguito il 07/03/2024 alla presenza del [REDACTED] (Convenuto) che ha riferito di occupare direttamente i beni in trattazione.

Presso l'Agenzia delle Entrate – a nome degli odierni cocondidenti – non risultano registrati contratti di locazione o comodati d'uso a favore di terzi ed aventi ad oggetto i beni in trattazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico d'Ufficio  
geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235  
geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopcc.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**Trattazione 5° punto quesito peritale**

“L’Esperto ... descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici”.



Immagine estratta da TuttoCittà

La zona è provvista di tutti i servizi primari e secondari (scuole, servizi pubblici, ecc.) e di molteplici collegamenti verso tutte le direzioni.

Nell'immediate vicinanze sono presenti numerosi esercizi commerciali di piccolo dettaglio.

Il parcheggio esterno non è soggetto a pagamento.

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale con annesso box auto posti entrambi nel comparto di

**Via Rigolfo n. 13/B – Trofarello (TO)**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Immagine estratta da Google Earth

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le unità in questione sono parte di un comparto costituito da tre unità abitative e due autorimesse aventi accesso dal cancello carraio distinto in loco con il civico 13/B. Detto accesso è raggiungibile dalla Via Rigolfo attraverso un passaggio posto al lato destro dell'edificio del civico n. 13. L'interno 13B è segnalato da apposita cartellonistica stradale.



Dal cancello carraio si accede ad un cortile servente le due autorimesse ivi prospettanti e la scala di accesso all'edificio abitativo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico d'Ufficio  
geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235  
geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Edificio Abitativo



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Basso Fabbricato



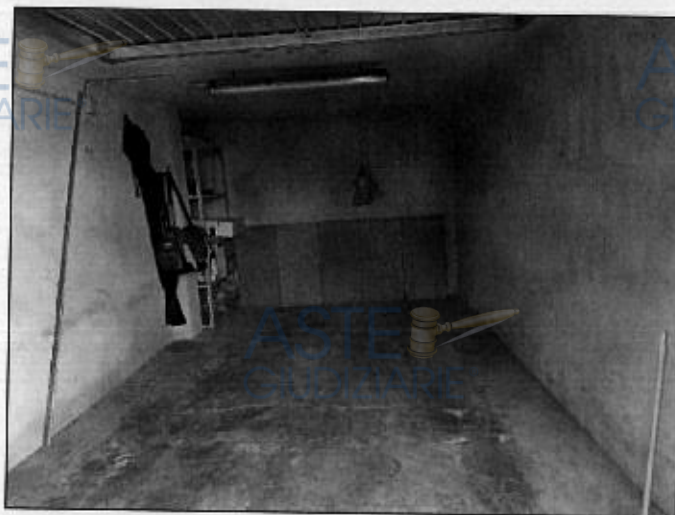
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

Il comparto è destinato all'abitazione di tipo civile e nel complesso presenta uno stato manutentivo discreto nonché compatibile con la tipologia edilizia.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'autorimessa in trattazione è collocata nel suddetto basso fabbricato ed è costituita da un unico vano accessibile mediante portone basculante in ferro non automatizzato.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La pavimentazione è in battuto di cls e le pareti sono prive di finiture particolari e/o di rivestimenti.

L'unità è dotata di impianto elettrico per l'illuminazione interna.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'alloggio è collocato al piano secondo (3° fuori terra) del fabbricato abitativo e ha accesso dal vano scala comune.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Detta scala è a rampa unica e non è dotata di ascensore. Le ridotte dimensioni del vano scala e la forma non consentirebbero neppure una futura installazione di un impianto di sollevamento.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopcc.it

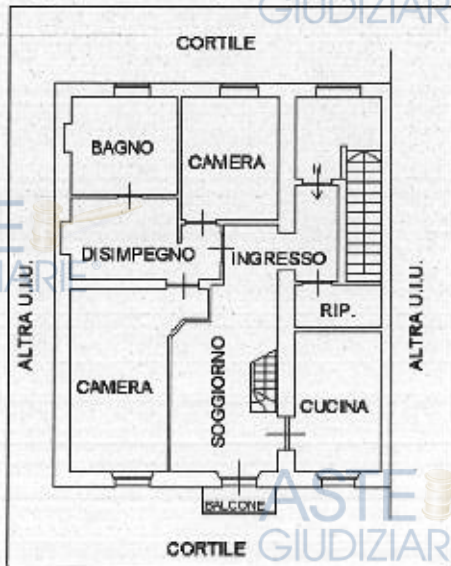
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'unità si distribuisce su due livelli collegati tra loro mediante una scala interna ed è composta da:

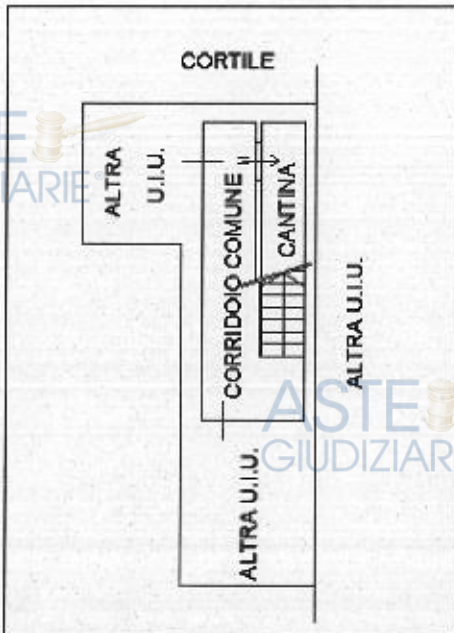
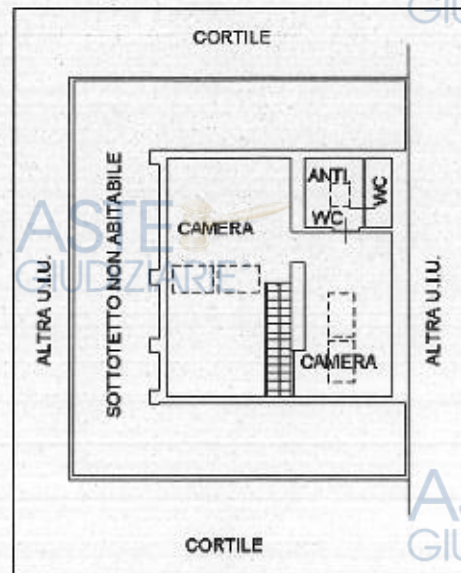
Al piano secondo (3° ft.)

Ingresso verso il soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere, disimpegno e bagno



Al piano terzo-sottotetto (4° ft.)

Un unico vano mansardato destinato a camera e bagno



L'alloggio è accessoriato anche di cantina pertinenziale costituita dal sottoscala al piano interrato

La pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno con

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

pannello centrale in vetro, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e interposte persiane battenti in legno.

I bagni sono dotati di tutti i sanitari e quello al piano secondo è accessoriato di doccia mentre l'altro al piano mansardato di vasca.



L'impianto elettrico è stato realizzato sottotraccia e dichiarato funzionante.

Il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sono garantiti da autonoma caldaia a gas installata nelle scale comuni.

In loco il Convenuto ha riferito che la caldaia deve essere oggetto di interventi di adeguamento relativamente lo scarico dei fumi.

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nel complesso l'unità presenta un discreto stato manutentivo.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (cfr. doc. 2).

#### *Precisazioni del CTU*

Il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi l'unità pignorata, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura comune.

#### *Trattazione 6° punto quesito peritale*

"L'Esperto ... verifichi la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili in relazione al disposto dell'art. 46 comma 1 D.P.R. n. 380 del 2001 e dell'art. 40 comma 2 L. n. 47 del 1985, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati dando conto, in particolare, solo di eventuali irregolarità edilizie che siano ostative alla commerciabilità degli immobili, tenendo presente in proposito i principi espressi dalla Cassazione nelle sentenze n. 24852/2015, n. 8230/2019 e n. 25021/2019; ove siano rilevate irregolarità edilizie ostative alla commerciabilità degli immobili, dica se esse siano sanabili, con quale procedura e con quali costi".

#### *Situazione urbanistica e conformità*

Il bene oggetto della presente è parte di un compendio immobiliare edificato su un'area la cui destinazione risulta esser compatibile con quella del PRGC vigente.

#### *Situazione edilizia e conformità*

Con riferimento all'accesso atti eseguito il 09/05/2024 presso il competente Ufficio Tecnico Comunale si riferisce che i beni sono parte di un complesso edificato in epoca anteriore il 1° settembre 1967.

Per l'autorimessa l'unica pratica edilizia presente agli atti comunali è la n. 34 del 1978 presentata per le modifiche dell'intero basso fabbricato ove collocata.

La pratica è corredata di domanda di autorizzazione edilizia presentata dalla proprietà dell'epoca con annesso progetto e di una richiesta di integrazione del Comune a cui non è stato dato corso.

La pratica è stata poi archiviata senza esito.

*Consulente Tecnico d'Ufficio*

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

L'alloggio è stato oggetto di modifiche interne e recupero del sottotetto ai fini abitativi legittimati dal Permesso di Costruire n. 20/2011 del 05/12/2011 (pratica n. 57/2011).

L'intervento è stato legittimato previo vincolo di inalienabilità e indivisibilità del sottotetto al sottostante alloggio statuito con il già sopra citato atto a rogito Notaio Paolo BONOMO del 07/07/2011 rep. 35075.

Per le opere di variante al suddetto Permesso con la contestuale sanatoria delle modifiche interne al piano secondo è stata poi presentata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 25 del 31/01/2013.

Il Certificato di Abitabilità è attestato per "silenzio/assenso" a seguito della domanda presentata il 02/04/2014.

Si segnala che nell'atto di provenienza a favore degli odierni condidenti e nella SCIA n. 25 del 31/01/2013 viene indicato che l'alloggio è stato oggetto di modifiche interne legittimate dalla Denuncia di Inizio Attività del 13/08/1998.

Nei registri cartacei del Comune non risulta nessuna DIA presentata in data 13/08/1998.

L'archivio edilizio del 1998 non è informatizzato ed è verosimile che la pratica suddetta sia stata registrata erroneamente.

Si rilevano difformità edilizie relativamente il servizio igienico al piano sottotetto poiché tal locale non è accessoriato dell'anti-bagno.

L'irregolarità sopra indicata non potrà esser sanata poiché non rispetta i requisiti igienico-edilizi secondo cui i servizi igienici prospettanti su altri vani abitabili devono necessariamente essere dotati di idonea zona antibagno.

L'antibagno mancante dovrà quindi esser ripristinato.

L'irregolarità rilevata – trattandosi di opera abusiva non sanabile – non consentirebbe un trasferimento mediante atto di compravendita.

#### Certificazione energetica

La richiesta di certificato di abitabilità è corredata dell'Attestato di Certificazione Energetica del 24/01/2013 n. 2013 100579 0001 trasmesso al SICEE in pari data.

Il Certificato assegna classe energetica "D" ed è già scaduto.

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Non risulta esser stato trasmesso al SIPEE Piemonte nuovo Certificato aggiornato e in corso di validità.

**Trattazione 7° punto quesito peritale**

“L’Esperto ... accerti la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie ai sensi dell’art. 29 comma 1 bis L. 52/1985, tenendo presente le indicazioni fornite dall’Agenzia del Territorio con la circolare n. 2 del 9 luglio 2010 circa le difformità rilevanti e provvedendo, in presenza di irregolarità o difformità rilevanti ai sensi della predetta circolare, a presentare i documenti necessari a consentire il trasferimento dei beni”.

I beni oggetto della presente sono correttamente intestati agli odierni condividenti.

L’autorimessa non presenta difformità catastali.

Circa l’alloggio la scrivente riferisce che l’unica irregolarità rilevata riguarda il servizio igienico del piano sottotetto poiché manca il relativo disimpegno.

La difformità costituisce anche un’irregolarità edilizia non sanabile per tal motivo la scrivente non ha potuto procedere con l’aggiornamento catastale.

La modifica apportata non incide sulla consistenza del bene o sul classamento o sulla rendita pertanto la scrivente ritiene che l’irregolarità castale sopra indicata non pregiudichi il trasferimento.

**Trattazione 8° punto quesito peritale**

“L’Esperto ... determini il valore di mercato degli immobili”.

La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "metodo del confronto di mercato"; tale procedimento si svolge attraverso la comparazione dei beni oggetto della stima con altri immobili ad essi simili per caratteristiche, ubicazione, destinazione, stato manutentivo, ecc.

Il tutto analizzando i seguenti valori:

Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate

- Abitazioni di tipo civile: minimo €/mq 1.200,00 – massimo €/mq 1.750,00
- Autorimesse: minimo €/mq 660,00 – massimo €/mq 990,00

Agenzie del settore immobiliare

- Abitazioni di tipo civile: minimo €/mq 1.300,00 – massimo €/mq 1.800,00
- Autorimesse: minimo €/mq 700,00 – massimo €/mq 900,00

Consulente Tecnico d’Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Detti valori sono stati opportunamente ragguagliati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nella presente relazione peritale.

Il valore di mercato per stima comparativa, sintetica e prudenziale viene pertanto così stimato:

Alloggio €/mq 1.350,00 x 150,00 mq commerciali = € 202.500,00

Box €/mq 750,00 x 15,00 mq commerciali = € 11.250,00

**Valore di mercato complessivo (arr.)**

**LOTTO UNICO**

**€ 214.000,00**

(euro duecento quattordici mila/00)

Quota agli attuali condividenti

*Trattazione 9° punto quesito peritale*  
"L'Esperto ... accerti se i beni siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale delle rispettive quote, eventualmente anche mediante conguagli e/frazionamenti (indicandone i presumibili costi)".

Il giudizio divisionale comprende un immobile abitativo con relativo box auto.

L'alloggio si distribuisce su due piani, ma il locale sottotetto non potrà essere alienato e separato dalla parte sottostante per il vincolo di cui al punto 3 del quesito peritale.

Si potrebbe quindi, ipotizzare di creare due lotti costituiti uno costituito dall'autorimessa e l'altro dall'alloggio, ma in tal modo i valori sarebbero tra loro eccessivamente proporzionati.

In merito a tal ipotesi si deve anche considerare che i beni sono parte di un piccolo comparto costituito da tre unità abitative e due autorimesse pertanto la vendita del solo box potrebbe risultare appetibile solo per coloro che già vivono nel comparto stesso.

La divisione in tal caso pregiudicherebbe la commerciabilità del box.

Considerate quindi, le caratteristiche dei beni in esame il CTU ritiene ponderato ritenere che gli stessi non possano configurarsi "comodamente divisibili" in lotti proporzionali alle quote di proprietà delle singole condividenti.

Gli immobili oggetto di giudizio non possono essere considerati comodamente divisibili e do-

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

vanno quindi, esser venduti in lotto unico.

**Trattazione 10° punto quesito peritale**

“L’Esperto ... in caso di risposta affermativa al quesito che precede, formi un progetto di divisione, con formazione di quote in natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, tenendo conto della volontà manifestata 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 di denaro; indichi le servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione”.

Visto quanto indicato nel punto 9 non si procede alla formazione di lotti poiché i beni in esame non risultano esser comodamente divisibili.

**Trattazione 11° punto quesito peritale**

“L’Esperto ... in caso di risposta negativa al quesito che precede, predisponga un piano di vendita”.

Atteso che gli immobili non risultano essere divisibili si redigere il seguente piano di vendita:

**Piena ed esclusiva proprietà**

**In TROFARELLO (TO) – Via Rigolfo n. 13/B**

- Un alloggio dislocato su due livelli collegati con scala interna e composto da:

Al piano secondo (3° f.t.) ingresso verso il soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere, disimpegno e bagno

Al piano terzo-sottotetto (4° f.t.) un vano unico destinato a camera con bagno

Il tutto alle complessive coerenze di: cortile, altra proprietà, cortile, vano scala e altra proprietà.

Costituisce pertinenza dell’unità sopra descritta un vano sottoscala ad uso cantina posto al piano interrato coerente con: vano scala, corridoio comune, muro perimetrale verso cortile e altra unità.

- Un’autorimessa al piano terra (1° f.t.) con accesso dal cortile e costituita da unico vano, coerente con: area manovra/cortile e muri verso altre proprietà per tre lati.

Il tutto nella consistenza di cui all’atto di compravendita a rogito Notaio Paolo BONOMO del 13/06/2002 rep. 26933 racc. 11912 - trascritto il 09/07/2002 ai n.ri 19825-29108.

Consulente Tecnico d’Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studiouddesa.it - patrizia.addesa1@geopcc.it



Dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune censuario di Trofarello (TO)

Alloggio Foglio 4 n. 129 sub. 6 - Categoria A2 classe 2° - vani 8 – superficie catastale mq 159

(al netto aree scoperte mq 159,00) – Rendita € 1.094,89.

Autorimessa Foglio 4 n. 339 sub. 2 - Categoria C6 classe 2° - consistenza 14 mq – superficie catastale 15 mq – Rendita € 78,81

Stato di occupazione:

Libero.

Vincoli, oneri, formalità pregiudizievoli:

I beni non sono parte di edificio condominiale, sono liberi da formalità pregiudizievoli ma il sottotetto non potrà essere venduto separatamente all'alloggio sottostante per il vincolo di indivisibilità opponibile a terzi sottoscritto con il Comune mediante atto a rogito Notaio Paolo BONOMO del 07/07/2011 rep. 35075 racc. 18149 – trascritto il 12/07/2011 ai n. 18555-29257.

Regolarità catastale:

Sussiste irregolarità inerente il servizio igienico al piano sottotetto poiché privo di antibagno.

Certificazione Energetica:

L'unità è priva del certificato energetico in corso di validità.

Regolarità e urbanistica:

Non si rilevano irregolarità urbanistiche.

Regolarità edilizia:

L'autorimessa non presenta difformità mentre per l'alloggio sussiste irregolarità inerente il servizio igienico al piano sottotetto poiché privo di antibagno.

Tale irregolarità non potrà esser sanata e si dovrà provvedere a ripristinare il muro mancante.

LOTTO UNICO

€ 214.000,00

(euro duecento quattordici mila/00)

**Trattazione 12° punto quesito peritale**

“L'Esperto ... indichi le generalità complete ed il codice fiscale di tutti i comproprietari”

Le unità in trattazione sono di proprietà delle odierne parti in causa:

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Per la piena proprietà pari a un mezzo ciascuno.

#### INVIO BOZZA CTU ALLE PARTI COSTITUITE

La scrivente CTU ha inoltrato alle Parti costituite le conclusioni a cui pervenuta in risposta al quesito peritale (cfr. doc. 7).

#### ESAME OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA BOZZA CTU

Non sono pervenute osservazioni alla bozza CTU trasmessa alla Parti.

Il CTU ritiene corretto riferire che nella bozza CTU trasmessa alla Parti per mero errore materiale il numero di ruolo della causa è stato indicato in 10702/2023 anziché 10703/2023.

#### ELENCO ALLEGATE E CONCLUSIONE RELAZIONE PERITALE

Quanto nella presente relazione ad espletamento del mandato peritale ricevuto dall'III.mo Signor Giudice, compatibilmente agli elementi allo stato a proprie mani, con il massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento.

A corredo della presente relazione si allegano i seguenti documenti:

- 1) Verbali operazioni peritali
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Visura alloggio
- 4) Planimetria alloggio
- 5) Visura autorimessa
- 6) Planimetria autorimessa
- 7) Invio bozza CTU alle Parti costituite

Con Osservanza.

Data: 12 giugno 2024

Il C.T.U. geom. Patrizia ADDESA



Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

**II SEZIONE CIVILE**

**Giudice Dr.ssa Simona GAMBACORTA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**INTEGRAZIONE**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Redatta per il

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**GIUDIZIO DIVISIONALE**  
**R.G.E. n. 10703/2023**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Promossa da*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Contro*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Consulente Tecnico d'Ufficio*

**geom. Patrizia ADDESA**

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**PREMESSA**

La scrivente **geom. Patrizia ADDESA**, con studio in San Mauro Torinese (TO) - Via Roma n. 1, iscritta all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7833, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino, nominato C.T.U. nel Giudizio in epigrafe redige il presente

**SUPPLEMENTO PERITALE**

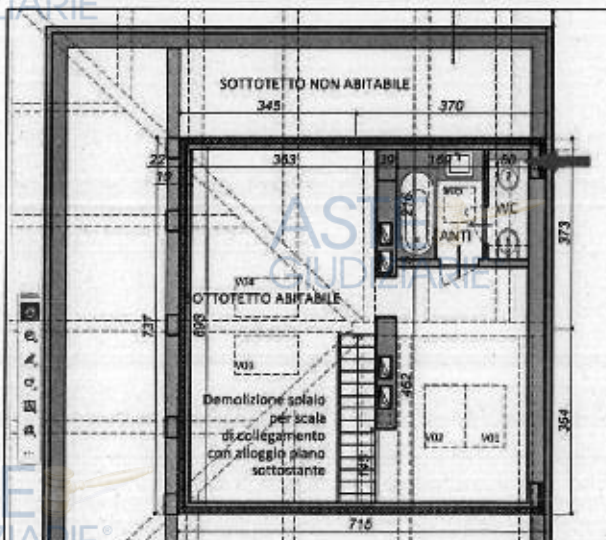
Per riferire **circa le opere di adeguamento catastale-edilizio eseguite dalle Parti** come richiesto dall'III.mo Signor Giudice, **Dr.ssa Simona GAMBACORTA**, con Provvedimento del 5 novembre 2025.

Nella relazione peritale il CTU scrivente ha segnalato la sussistenza di irregolarità edilizie e catastali inerenti il servizio igienico al piano mansardato poiché privo di relativo antibagno.

Il servizio in questione risultava difforme rispetto quanto raffigurato nel progetto accluso SCIA n. 25 del 31/01/2013.

Il sopralluogo di verifica è stato eseguito il 03/01/2025 e in tal circostanza è stata accertata la messa in opera di un muro divisorio in cartongesso determinato a creare nuovamente il disimpegno mancante.

Si rileva che la zona ove collocato il wc è stata realizzata con una larghezza pari a mt 0,90 anziché mt 0,80, come raffigurato nel progetto accluso alla suddetta SCIA, ma ciò può rientrare nelle tolleranze esecutive senza implicare difformità.



Estratto progetto SCIA n. 25 2013

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si riferisce inoltre, che il muro divisorio ha separato la zona wc dalla restante parte del servizio igienico, ma tale zona è ora priva di illuminazione.

Non è stato inoltre, realizzato l'impianto di areazione forzata.

Di norma i servizi igienici privi di apertura finestrate devono essere dotati di impianto di areazione forzata che si attiva contestualmente all'accensione della luce.

Per quanto sopra, il CTU riferisce che le Parti hanno effettivamente realizzato il disimpegno del servizio igienico, ma senza porre in essere l'illuminazione e l'areazione forzata della zona ove collocato il wc.



La realizzazione del muro divisorio rende l'immobile conforme in linea catastale, ma l'assenza di luce e areazione forzata all'interno della zona wc non consente di poter certificare la regolarità dal punto di vista edilizio.

Quanto nella presente viene relazionato ad espletamento del mandato peritale ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice.

Si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con Osservanza.

Data: 04 gennaio 2025

Il C.T.U. geom. Patrizia ADDESA



Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 - 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it