

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

"I<sup>a</sup> Sezione Civile - G.E. Dott.ssa Nicoletta Aloj"

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA CAUSA R.G. N. 4509/2022 R.G.

**Divisione Immobiliare Giudiziale**

*promossa da*

-Attore,

Sig.ra con l'Avv. Gianantonio D'Errico,  
[pec., gianantonio.derrico@avvovatifoggia.legalmail.it](mailto:pec., gianantonio.derrico@avvovatifoggia.legalmail.it),

Convenuto,

Sig.re con l'Avv. Massimo Ornato,  
[pec., massimo.ornato@ordineavvocatialba.eu](mailto:pec., massimo.ornato@ordineavvocatialba.eu).

**Relazione Peritale**

**Premessa**

*Si da' atto che non sono pervenute osservazioni alla relazione di perizia "in bozza" trasmessa alle parti in data 16 novembre 2023.*

**Introduzione**

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

La Sig.ra a seguito di ricorso per Separazione Giudiziale dell'11 febbraio 2020, conveniva in giudizio il Sig.re con atto di Citazione del 24 febbraio 2022 e trascritto sui Registri Immobiliari in data 20.07.2023, formulando le seguenti conclusioni.

**Atto di Citazione, Comparsa di Costituzione, Processo di Mediazione**

...omissis... "Voglia questo Ill.mo Tribunale di Torino

**-accertare e dichiarare** la qualità della comproprietà pari al 50 per cento ciascuno dei Sig.ri .

f sull'immobile sito in 10093 Collegno (TO), piazza Pablo Neruda 5, Piano 6° e T. (7° f.t.), censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune censuario Collegno al foglio di mappa n. 7, particella n. 2039, sub. 45, cat. A/3, Classe 4, vani 6,5, della superficie catastale di mq. 106, rendita E. 570,68;

**-accertare**, previa ammissione ed esperimento di consulenza tecnica d'ufficio (CTU), che sin da ora espressamente si richiede il valore dell'immobile in 10093-Collegno (To), piazza Pablo Neruda 5, piano 6-T, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune censuario Collegno al foglio di mappa n. 7, particella n. 2039, sub. 45, cat. A/3, Classe 4, vani 6,5, della superficie catastale di mq. 106, rendita E. 570,68;

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

## **Conseguentemente**

**Disporre** lo scioglimento della proprietà tra la Sig.ra

sull'immobile sito in Collegno (To) piazza Pablo Neruda 5, piano 6-T, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune censuario Collegno al foglio di mappa n. 7, particella n. 2039, sub. 45, cat. A/3, Classe 4, vani 6,5, della superficie catastale di mq. 106, rendita E. 570,68.

## **All'esisto**

**-predisporre** il progetto di divisione e, ad avvenuta dichiarazione, pronunciare ogni conseguente disposizione necessaria;

**-porre le spese diritti e competenze di giudizio a carico del Signor** in ragione della mancata partecipazione al tentativo di mediazione e tenuto conto del comportamento processuale, oltre rimborso forfettario al 15 e Ca al 4%...omissis....

-precedentemente, in data 18/05/2020, la Sig.ra aveva formulato domanda di Mediazione presso l'Ente accreditato Media Torino s.r.l. nei confronti del Sig.

-il 23/06/2020 alle ore 16,45 (procedura di mediazione n. 85/2022), primo incontro di Mediazione, compariva la Sig.ra assistita dall'Avv. Gianantonio D'Errico, mentre nessuno compariva per il Sig.re

La Mediazione ebbe quindi esito negativo.

-In data 27 settembre 2022, con Comparsa di costituzione e risposta, il Sig.re si costituiva in giudizio, formulando le seguenti conclusioni.

- ...omissis...” Voglia il Tribunale di Torino, reiectis contrariis, premessi gli incumbenti tutti di rito egli accertamenti del caso, previa altresì ammissione di mezzi istruttori dedotti e deducenti,

-accertare e dichiarare la qualità della comproprietà pari al 50 per cento ciascuno dei Sig.ri ,

l'immobile in Collegno (To); piazza Pablo Neruda n. 5, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune censuario Collegno al foglio di mappa n. 7, particella n. 2039, sub. 45, cat. A/3, Classe 4, vani 6,5, della superficie catastale di mq. 106, rendita E. 570,68;

- Accertare, previa ammissione ed esperimento di consulenza tecnica d'ufficio (CTU), che si richiede sin da ora, il valore dell'immobile sito in Collegno (To) , piazza Pablo Neruda n. 5 , piano 6-T, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune censuario Collegno al foglio di mappa n. 7, particella n. 2039, sub. 45, cat. A/3, Classe 4, vani 6,5, della superficie catastale di mq. 106, rendita E. 570,68,

in conseguenza:

-Disporre lo scioglimento della comproprietà tra la Sig.ra

sull'immobile in Collegno (To), piazza Pablo Neruda 5, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune censuario Collegno al foglio di mappa n. 7, particella n. 2039, sub. 45, cat. A/3, Classe 4, vani 6,5, della superficie catastale di mq. 106, rendita E. 570,68;

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

All'esito:

*-Predisporre un progetto di divisione e ad avvenuta iscrizione, pronunciare ogni conseguente disposizione necessaria:*

*in ogni caso:*

*per le ragioni meglio argomentate in precedenza,*

*Pronunciare la compensazione delle spese di lite e di ogni altro ed ulteriore incumbente"....omissis....".*

S'instaurava così il procedimento di *Divisione Giudiziale* di cui alla Domanda Giudiziale del 04.03.2022 rep. nn. 4795/2022, trascritta presso i Pubblici Registri in data 20.07.2023 ai nn. 31633/2490.

Su disposizione del G.I. veniva instaurato un nuovo Processo di mediazione.

- In data 15/11/2022 (procedura di mediazione n. 337/2022), alle ore 16,15, intercorreva un incontro di mediazione promosso dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ al quale erano presenti oltre la Sig.ra \_\_\_\_\_ con l'Avv. D'Errico, l'Avv. Massimo Ornato munito di Procura Speciale rilasciata dal \_\_\_\_\_. Le parti chiesero in detta seduta rinvio della Mediazione.
- In data 10/01/2023 (procedura di mediazione n. 337/2022), alle ore 16,15, intercorreva un secondo incontro di mediazione, al quale erano presenti la \_\_\_\_\_ con l'Avv. D'Errico, l'Avv. Massimo Ornato munito di Procura Speciale rilasciata dal Sig.ra \_\_\_\_\_. Dopo ampia discussione le parti manifestano la volontà di non voler proseguire nella procedura di mediazione. *Il Mediatore avvisò circa l'impossibilità di iniziare la procedura di mediazione e di procedere con lo svolgimento della stessa con la conseguente impossibilità di raggiungere un accordo.*
- In data 20/07/2023 ai nn. 31633/2490, veniva trascritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, Domanda Giudiziale-Divisione Giudiziale sull'immobile succitato, a favore e contro

Lo scrivente CTU è stato nominato nella causa in epigrafe all'udienza del 06.06.2023, durante la quale l'Ill.mo G.I. Dott.ssa Nicoletta Aloj poneva alla scrivente il quesito di seguito trattato.

All'udienza del 07.09.2023, lo scrivente C.T.U. ha prestato giuramento in presenza, fissando l'inizio delle operazioni peritali presso il suo studio in data 13.09.2023 alle ore 9,30 (Alleg.1); 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...* *Visto l'Art. 195 c.p.c. assegna al C.T.U. termine sino al 20.11.2023 per trasmettere la relazione in bozza alle parti costituite, quindi assegna alle parti costituite termine di 15 giorni per far pervenire al C.T.U. le proprie osservazioni, quindi al C.T.U. termine di ulteriori 15 giorni per il deposito della relazione ed una sintetica valutazione delle stesse"....omissis....*

La prima riunione peritale è intercorsa in data 13.09.2023 alle ore 9,30 (Alleg. 1) presso lo studio del C.T.U. A detta riunione nessuno è comparso né sono pervenute nomine di Consulenti di Parte.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

La seconda riunione peritale è intercorsa presso gli immobili oggetto di causa che è stato possibile visionare, dopo alcuni spostamenti del sopralluogo richiesti dal Sig. \_\_\_\_\_ in data 26.10.2023 alle ore 15, 30 in Collegno, piazza Pablo Neruda 5, piano sesto (7° f.t.) e cantina posta al piano terreno (1° f.t.).

### **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.

Sentiti gli Avvocati delle parti, i medesimi mi hanno confermato la non disponibilità delle parti in causa ad addivenire ad un accordo, né tanto meno la volontà delle medesime di acquisire la quota del 50% indivisa dell'altra, unificando quindi la proprietà a capo di uno dei due contendenti.

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

In ottemperanza al quesito posto dall'ill.mo G.L., 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**

*Il CTU, anche con riferimento all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., esamina la documentazione in atti, acquisito l'atto di provenienza 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. Il., Archivio edilizio, Archivio notarile e simili).*

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

**Titolo di acquisto** *relativamente all'immobile oggetto di causa sito in Collegno (TO), piazza Pablo Neruda 5.*

1 - Scrittura Privata di C/V con sottoscrizione autenticata dal Notaio Giorgio La Placa di Torino in data 03.02.1997 rep. nn. 348244/5624, registrato a Torino il 11.02.1997 al n. 476, trascritta all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Torino 2 in data 14.02.1997 ai nn. 4853/3635 (Alleg. 3).

#### **Identificazione e descrizione dei beni**

- *Alloggio in Collegno, piazza Pablo Neruda 5-(Alleg. 2, 4), posto al piano sesto (7° f.t.), quartire Santa Maria, così articolato.*

L'alloggio presenta ingresso diretto al corridoio di disimpegno dei locali; cucina sul lato sinistro all'ingresso seguita dal servizio igienico preceduto da antibagno; è quindi presente la camera, uno sgabuzzino posto al termine del corridoio; sul lato destro dell'appartamento sono presenti un soggiorno ed altre due camere.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



L'edificio in oggetto è collocato alle spalle del Comune di Collegno a circa ml. 200 di distanza, nel quartiere denominato Santa Maria.

L'immobile è parte di un complesso edilizio esteso, caratterizzato da costruzioni di tipologia similare sorto nel 1973 quale intervento di Edilizia Economica e Popolare, edificato a cura dell'Istituto Autonomo Casa Popolari di Torino, ora denominato Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino.

Il complesso edilizio, posto in area centrale al Comune di Collegno, è caratterizzato dalla presenza di edifici compresi all'interno di aree destinate a verde e giardino in discrete condizioni di manutenzione.

Le urbanizzazioni sia di natura primaria che secondaria ed anche i servizi di vicinato sono presenti in zona a buon livello.

#### *Coordinate geografiche*

Individuazione dell'immobile (rif. norme CEE).

L'immobile è ubicato nella Regione Piemonte, Città Metropolitana Torinese, Comune di Collegno, il territorio comunale è identificato come segue:

Latitudine: 45°04'43" N

Longitudine: 7°34'02" E

Altitudine sul livello del mare: 310 m

zona sismica per il territorio di Collegno (D.G.R. n.6-887 del 30 dicembre 2019).

Zona sismica 3	Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti.
-------------------	---

Zona climatica E - Gradi Giorno  
2.646

#### **Descrizione dei Beni**

##### *Edificio condominiale*

L'edificio si eleva a 7 (sette) piani fuori terra ed è articolato su più vani scala; quello in oggetto è il primo fronte via e prospiciente la piazza Pablo Neruda.

Il medesimo è articolato in 3 (tre) vani scala.

L'edificio è interamente residenziale, di qualità comune e di tipologia ricorrente all'epoca di costruzione dell'immobile; il compendio si presenta in più che sufficienti condizione di conservazione e manutenzione.

La costruzione è molto estesa a pianta rettangolare regolare con esposizione prevalente nord-sud.

Al piano terra è presente un porticato sul quale sono collocati gli accessi condominiali.

La costruzione ha struttura di cemento armato compreso il tetto con manto di tegole semicurve.

I prospetti esterni sono ultimati a paramano faccia vista; i balconi aggettanti dal prospetto, recano sfondati intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Le ringhiere dei balconi sono di ferro verniciato e di semplice fattura.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

I serramenti non sono omogenei per l'intera costruzione, nella più parte caratterizzati dalla presenza di doppio serramento; gli stessi recano, quale sistema di oscuramento, gli avvolgibili di materiale plastico ed in parte metallici.

L'androne condominiale è di dimensioni contenute, molto semplice con porta d'ingresso di ferro e vetro; esso reca pareti semplicemente intonacate e tinteggiate di colore bianco, pavimentazioni di marmo di qualità corrente venato bianco.

La scala è caratterizzata da gradini con pedate ed alzate rivestite di marmo venato bianco; il mancorrente della scala è metallico a disegno semplice.

L'edificio è dotato di ascensore.

Gli impianti comuni sono da verificare ai sensi dei disposti normativi vigenti; il riscaldamento è condominiale centralizzato.

#### *L'appartamento e le sue pertinenze*

L'appartamento reca una distribuzione interna razionale e del tutto comune, organizzato, come predetto, su di un corridoio di disimpegno sul quale si aprono tutti i locali.

Il medesimo comprende cinque vani principali, oltre servizio igienico e sgabuzzino.

Il suo orientamento prevalente è ad est per quanto riguarda soggiorno e camere e ad ovest relativamente a cucina, servizi e camera matrimoniale.

L'alloggio ha accesso dal lato sinistro del vano scala condominiale.

L'alloggio è dotato di doppia ventilazione, caratterizzato in virtù del livello di piano, da ottima esposizione, ventilazione e panoramicità.

L'unità presenta due balconi sui lati opposti aventi rispettivamente accesso dalla cucina e dal soggiorno.

Il balcone della cucina è verandato ed in esso è collocato il boiler per l'acqua sanitaria.

La veranda, autorizzata sotto il profilo edilizio urbanistico, è realizzata di alluminio e vetro.

I balconi recano pavimentazione in gres ceramico coevo all'epoca di costruzione dell'immobile.

L'ingresso reca porta lignea con serratura di sicurezza.

Le pavimentazioni sono in parte state rifatte in monocottura ceramica ed in parte recano la pavimentazione originaria di marmette di graniglia.

Le porte interne sono lignee con specchiatura vitrea centinata, sostituite nel tempo.

I serramenti esterni sono di alluminio con vetri a camera ed avvolgibili metallici; sono presenti doppie finestre nella più parte delle aperture.

Il servizio igienico è completo di tutte le apparecchiature igienico sanitarie necessarie con vasca in buono stato di conservazione

Le pareti verticali del servizio igienico sono rivestite di piastrelle ceramiche comuni di colore chiaro con decoro sino ad un'altezza pari a circa m. 2,60.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

La pavimentazione è di monocottura ceramica di qualità corrente posata in diagonale.

Il servizio igienico è preceduto da antibagno con quinta di separazione di muratura.

Il riscaldamento è condominiale con radiatori comuni di ghisa.

Gli impianti interni sono da verificare ai sensi dei disposti normativi vigenti.

L'altezza interna dei locali è pari a circa ml. 2,90.

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio sono più che sufficienti pur trattandosi di una tipologia edilizia di natura economica.

#### *La cantina*

La cantina è correttamente rappresentata nella planimetria catastale.

Il piano cantinato è localizzato al piano terreno della costruzione con pavimentazione di battuto cementizio e parete intonacate a frattazzo, come peraltro l'interno del locale cantina.

La porta della cantina è metallica.

La medesima si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

#### **Dati catastali**

-N.C.E.U.- (Alleg. 4) - Gli Immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune censuario di Collegno al foglio di mappa n. 7, particella n. 2039, sub. 45, piano 6-T., zona censuaria //, Cat. A/3, classe 4, consistenza vani 6,5 superficie catastale mq. 106 ed escluse le aree scoperte mq. 104, rendita Euro 570,68, piazza Pablo Neruda 5. L'immobile e le relative pertinenze risultano a capo dei Sig.ri:

- 1 € 51, n.c.f. , per il diritto di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  indiviso.
- 2 , per il diritto di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  indiviso.

#### **Denunce catastali**

Non si rende necessario redigere nel caso di specie nuove denunce catastali.

#### **Conformità Catastale**

Relativamente agli immobili oggetto di causa le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

#### **Coerenze**

Confini, descritti a partire da Nord ed in senso orario.

- Alloggio posto al sesto piano (7° f.t.), alle coerenze di: altra ditta, distacco da cortile, vano scala condominiale, altra ditta.
- Cantina, vano ascensore, corridoio cantine, altra cantina del piano, portico.

#### **Consistenza- Criteri di computo delle superfici.**

Alloggio in Collegno e relative pertinenze

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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; la cantina viene compresa nella misura di 1/5 della sua estensione, il balcone nella misura di 1/3, la veranda nella misura di 1/2.

Superficie

Alloggio in Collegno	Superficie lorda Mq	Coefficiente	Superficie convenzionale mq	Totale mq
Alloggio p.6* (7°f.t.)	100	1	100	100
Cantina	6	1/5	1,20	1,20
Balcone	4,8	1/3	1,60	1,60
Veranda	5	1/2	2,50	2,50
Complessivi mq.	115,80	///	///	arr. 105,30 mq. 105,00

**b) 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 (20.07.2023), l'intera proprietà degli immobili oggetto di causa risultava a capo dei Signori:

- 1 \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  indiviso.
- 2 \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  indiviso.

Per i seguenti titoli di provenienza, esattamente.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Scrittura Privata di C/V con sottoscrizione autenticata dal Notaio Giorgio La Placa di Torino in data 03.02.1997 rep. nn. 348244/5624, registrato a Torino il 11.02.1997 al n. 476, trascritta all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Torino 2 in data 14.02.1997 ai nn. 4853/3635 (Alleg. 3).

*Primo atto di acquisto tra vivi anteriore al ventennio.*

Il primo atto di trasferimento tra vivi anteriore al ventennio relativo all'immobile oggetto di causa risulta essere l'atto succitato, Scrittura Privata di C/V con sottoscrizione autenticata dal Notaio Giorgio La Placa di Torino in data 03.02.1997 rep. nn. 348244/5624, registrato a Torino il 11.02.1997 al n. 476, trascritta all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Torino 2 in data 14.02.1997 ai nn. 4853/3635 (Alleg. 3).

I Sig.ri risultano proprietari da data anteriore al 20.07.2003

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

#### **Diritti reali a favore di terzi**

*-Regolamento di Condominio contrattuale, depositato con atto rogito notaio Gamba di Torino in data 12.12.1996 rep. nn. 117836/26221, registrato a Torino in data 27.12.1996 al n. 33758 (Alleg. 8), comprendente:*

- A) – Regolamento di Condominio autonomo per ogni singolo fabbricato sito in Collegno piazza Neruda 1-2; 3; 4; 5-6-7;- 9.
- B) – Regolamento di Condominio Generale per tutti gli alloggi facenti parte del complesso edilizio sito in Collegno piazza Neruda n.ri. 1-2; 3; 4; 5-6-7;- 9.

Regolamento di Condominio denominato "A".

...omissis... "Art. 6.

*E' espressamente vietata per gli alloggi ed i locali di proprietà esclusiva quanto segue:*

*-la destinazione dei locali ad uso sanatori, cliniche mediche o chirurgiche, gabinetti di cura, dispensari o ambulatori, scuole di musica, canto o ballo, stanze mobiliate d'affitto, pensioni, ristoranti o circoli sedi di associazioni;*

*- qualsiasi uso dei locali che possa turbare la tranquillità o che sia in contrasto all'igiene, al decoro ed alla moralità;*

*- esercitare arti o mestieri che procurino molestia a vicini o tenere in deposito o in vendita merci infiammabili o pericolose o emananti esalazioni nocive o sgradevoli;*

*- installare apparecchi, macchine o impianti che procurino rumori o vibrazioni...omissis....*

Regolamento di Condominio denominato "B".

...omissis... "Art. 1.

*E' di proprietà comune a tutti i condomini dei fabbricati di cui sopra l'area tinteggiata perimetralmente di giallo nelle planimetrie allegate al presente regolamento fatta esclusione delle aree dismesse colorate in grigio e dei singoli edifici che costituiscono condomini autonomi".*

*omissis..."*

#### **Art. 4**

*L'area consortile è gravata di servitù di passaggio a favore delle autorimesse site nelle medesime aree di cui all'Art. 1...omissis.*

*-Condizioni presenti nella Scrittura Privata di C/V con sottoscrizione autenticata dal Notaio Giorgio La Placa di Torino in data 03.02.1997 rep. nn. 348244/5624, registrata a Torino il 11.02.1997 al n. 476, trascritta all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Torino 2 in data 14.02.1997 ai nn. 4853/3635 (Alleg. 3).*

*In detto atto viene citata in premessa la Legge n. 560 del 24.12.1993 che regola l'alienazione degli alloggi edificati in edilizia economica e popolare.*

*In virtù di tale norma detti alloggi non possono essere venduti né può essere modificata la destinazione d'uso per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque sino a quando non sia pagato interamente il prezzo in caso di pagamento rateale.*

*Dette condizioni sono riportate nell'atto all'Art. 3 (ivi si dichiara che il prezzo è stato regolato per l'intero) ed all'art. 7 (vendita e cambio di destinazione d'uso); in quest'ultimo articolo n. 7 dell'atto di C/V si precisa che decorso il termine di dieci anni dalla data di registrazione dell'atto di C/V... omissis... "qualora il proprietario intenda alienare a qualsivoglia titolo l'alloggio, deve darne comunicazione all'Agenzia, che potrà esercitare il diritto di prelazione ai sensi del comma 9° dell'art. n. 28 della legge b. 513/77 così come modificato dall'art. 52 della Legge n. 457/78 e dal comma 25 della legge n. 560/193.*

*-Inoltre, all'art. 5 si dichiara ... omissis... "Fino a quando l'Agenzia non avrà ceduto in proprietà la prevalenza delle unità immobiliari, pari almeno al 501 m/m nello stabile in cui fa parte l'alloggio in oggetto del presente contratto, è in facoltà della stessa provvedere alla gestione dello stabile medesimo. Tale gestione comporterà per la parte acquirente la corresponsione di una quota mensile per spese generali e di amministrazione afferente l'immobile ceduto. ...omissis... "Saranno comunque e sempre ed in ogni caso a carico della parte acquirente le spese sostenute dall'Agenzia per la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile, per imposte, sovraimposte, tasse erariali, provinciali e comunali, per l'assicurazione contro gli incendi e la responsabilità civile, per il riscaldamento, ascensori, portierato ove esistente e pulizia, illuminazione scale e luoghi comuni, acqua, fognatura, sgombero immondizie, manutenzione spazi verdi, nonché tutte le spese di ogni genere che gravano o graveranno l'alloggio, gli accessori e parti comuni dello stabile e del complesso edilizio di cui fa parte.*

*-All'art. 8, ancora si dichiara che ...omissis... "La parte acquirente non potrà conseguire, in affitto o in proprietà, altri alloggi costruiti a totale carico o con il concorso o contributo, in qualsiasi forma, in qualsiasi modo*

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

Stato o di altro Ente pubblico. Ogni atto stipulato in violazione del divieto di cui al precedente comma, è nullo...omissis....

Concludendo ed in sintesi.

-1) l'appartamento può essere trasferito essendo trascorsi i dieci anni dalla data di registrazione del contratto di C/V (11.02.1997), senza limitazioni del valore di trasferimento.

- 2) Rimane valido l'obbligo di comunicare la nuova cessione del bene all'Agenzia Territoriale per la Casa per la Provincia di Torino, che può esercitare il diritto di prelazione sullo stesso.

Nel caso in cui l'Agenzia non esercitasse il Diritto di Prelazione, trattandosi di vendita successiva all'assegnazione ed al primo trasferimento, l'alloggio e le relative pertinenze, possono essere trasferite a libero mercato ed a qualsiasi soggetto, anche non avente i requisiti richiesti dalla norma che regola i trasferimenti nell'Edilizia Economica e Popolare-

-3)- Dalla Documentazione raccolta presso l'Amministratore condominiale, Studio GEPI s.r.l., con sede in Torino, via Pianezza 81, tel. 011 4551262 e Grugliasco, via Lamarmora 176 B, tel. 011 4117595, mail [gepi.srl@libero.it](mailto:gepi.srl@libero.it), si rileva che è attualmente ancora proprietaria di m/m. 248,92, quindi di una quota inferiore a m/m. 502 della totalità delle proprietà.

Ne deriva che decadono di fatto le condizioni di cui al precedente Art. 5; la gestione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e del compendio nel quale il medesimo è inserito, sono direttamente dipendenti dalla gestione condominiale attualmente in essere.

**d) Accerti se il bene sia 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 divisione dell'unità immobiliare richiederebbe interventi consistenti sulla stessa tra i quali in linea principale.

-La formazione di due ingressi indipendenti; essi formalmente potrebbero essere realizzati poiché il disimpegno condominiale antistante l'alloggio consente, nella porzione di corridoio condominiale posto a latere del vano ascensore, l'eventuale formazione di un secondo vano d'accesso. L'organizzazione interna delle due unità derivate risulterebbe poco razionale e con pregiudizio di esposizione e ventilazione.

-Si renderebbe necessaria la formazione di un altro servizio igienico e di una cucina, fatto del tutto oneroso che comporterebbe variazioni importati degli impianti igienico sanitari poiché la cucina ed il servizio igienico sono collocati su di un solo lato dell'alloggio costituito planimetricamente da due porzioni separate da corridoio; gli impianti dovrebbero quindi essere realizzati anche su tale lato, ove, con buona certezza, non sono predisposte colonne di scarico e montanti.

-Si renderebbe necessario ripartire l'impianto elettrico con modifiche all'impianto stesso non di secondaria importanza, rendendo le due unità indipendenti in tale senso.

- il tutto implicherebbe la conseguente modificazione e sostituzione di parte delle finiture interne, in virtù della formazione di tracce necessarie alla formazione dei nuovi impianti.

Il risultato finale conseguente all'intervento di frazionamento dell'unità non porterebbe comunque alla formazione di unità immobiliari con distribuzione coerenti e razionali. Il costo di ristrutturazione al lordo delle spese tecniche e dei diritti comunali, è stimabile nell'ordine dei 40.000,00-50.000,00 Euro circa, al netto dell'IVA, da computarsi nella misura del 10%.

I costi di adeguamento ed il risultato finale derivante dall'intervento di divisione dell'unità, non consentirebbe inoltre di valorizzare a valori superiori le due porzioni immobiliari costituite, di quanto conseguibile dal trasferimento dall'unità immobiliare come nello stato di fatto.

La cantina è parte del subalterno dell'appartamento, priva quindi di autonoma identificazione catastale.

Essa potrebbe assumere, a seguito di variazione catastale, un subalterno autonomo; tuttavia la medesima non è divisibile poiché costituita da unico vano e caratterizzata da unico accesso non diversamente organizzabile anche in virtù della consistenza limitata del locale.

*Conclusioni.*

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

*L'immobile dovrà esse 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.***

Sull'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., ad esclusione di quanto predetto relativamente ai contenuti del Regolamento di Condominio ed ai contenuti della Scrittura privata autenticata di C/V. di provenienza oltre al seguente titolo.

Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale, pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Torino rep. nn. 47952022 del 04.03.2022, trascritta all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 20.07.2023 ai nn. 31633/24090 a favore e contro i Sig.ri

( ) per il diritto indiviso di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$ , e ( ) per il diritto indiviso di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$ , trascritta trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Torino 2 in data 20.07.2023 ai nn. 31633/24090.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**f) 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'alloggio in Grugliasco è occupato dal Sig.re \_\_\_\_\_ presente al sopralluogo.

La Sig.ra \_\_\_\_\_ non risulta più essere ivi residente (Alleg. 6).

Le visure condotte presso l'Agenzia delle Entrate non hanno fatto emergere contratti di locazione in essere sugli immobili oggetto di causa (Alleg. 5).

**g) 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., tenuto conto che trattandosi di giudizio di divisione non si applicano le speciali sanatorie previste a favore dell'aggiudicatario nelle procedure esecutive immobiliari.**

Immagine in Collegno (TO).

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

- Concessione Edilizia n. 32 del 30.04.1973.
- Certificato di Agibilità n. 47 del 19.09.2008 (il Certificato riporta la Concessione n. 34 del 30.04.1973, ma trattasi con ogni probabilità di refuso; gli indirizzi presenti sui documenti comunali diversi tra di loro, piazza Pablo Neruda, via Curiel, corso Papa Giovanni, sono stati verificati e fanno tutti riferimento al medesimo sedime, variati nella nomenclatura nel tempo; nel caso di specie si tratta di un compendio immobiliare che è caratterizzato dalla presenza di più vie).
- Denuncia D'inizio Attività prot. n. 5819 del 06.02.2007, per la posa della veranda sul balcone antistante la cucina, poi regolarmente accatastata (Alleg. 3).

L'immobile urbanisticamente è compreso in area residenziale saturata della Città di Collegno.

**h) Accerti l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica.**

Alla data del rogito(1997) 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.

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

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

**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 nei fatti e negli atti.**

ripubblicazione o ripro

*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 l'immobile è di piena proprietà dei Sig.ri

Non sono presenti limitazioni sul prezzo del trasferimento o vincoli locativi connessi al prezzo della locazione. Permangono in vigore le seguenti condizioni sul trasferimento, prima citate, quesito lettera "c" e qui sintetizzate.

--1) l'appartamento può essere trasferito essendo trascorsi i dieci anni dalla data di registrazione del contratto di C/V (11.02.1997), senza limitazioni del valore di trasferimento.

- 2) Rimane valido l'obbligo di comunicare la nuova cessione del bene all'Agenda Territoriale per la Casa per la Provincia di Torino, che può esercitare il diritto di prelazione sullo stesso.

Nel caso in cui l'Agenda non esercitasse il Diritto di Prelazione, trattandosi di vendita successiva all'assegnazione ed al primo trasferimento, l'alloggio e le relative pertinenze, possono essere trasferite a libero mercato ed a qualsiasi soggetto, anche non avente i requisiti richiesti dalla norma che regola i trasferimenti nell'Edilizia Economica e Popolare-

3)- Dalla Documentazione raccolta presso l'Amministratore condominiale, si rileva che l'Agenda Territoriale per La Casa è attualmente ancora proprietaria di m/m. 248,92, quindi di una quota inferiore am/m.501 della totalità delle proprietà.

Ne deriva che decadono di fatto le condizioni di cui al precedente Art. 5; la gestione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile e del compendio nel quale il medesimo è inserito, sono direttamente dipendenti dalla gestione condominiale attualmente in essere.

Non è dato sapere se l'attore abbia comunicato l'inizio della causa agli Uffici competenti nel luogo ove è ubicato l'imm\obile e all'Ente erogatore dei finanziamenti territorialmente competente e per esso l'Agenda Territoriale per la Casa della Provincia di Torino

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

La dichiarazione dell'Amministratore (Alleg. 9), evidenzia che alla data del 15.11.2023, relativamente alle due ultime gestioni, sono presenti spese pregresse non corrisposte pari ad E. 793,38.

Non risultano essere presenti spese di manutenzione straordinaria deliberate.

Dalla *documentazione allegata alla procedura* non sono emersi provvedimenti giudiziari sugli immobili oggetto di causa ad esclusione della Domanda Giudiziale-Divisione immobiliare, Tribunale Ordinario di Torino del 04.03.2022 rep. nn. 4795/2022 trascritta all'Agenda del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 20.07.2023 ai nn. 31633/24090 a favore e contro i Sig.ri

( \_\_\_\_\_ ), per il diritto di proprietà' pari ad \_\_\_\_\_

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

ad  $\frac{1}{2}$  indiviso.

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

#### **Criteri 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".

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 quelli conseguiti; quest'ultimi si attestano mediamente su valori minori di circa il 15% 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 immobili; 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.

La stima, in virtù delle precedenti considerazioni, viene eseguita anche "a corpo", con gli arrotondamenti che tengono conto di tutti gli elementi che globalmente incidono sul più probabile valore commerciale del bene.

*Alloggio in Collegno 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.

#### **Andamento dei prezzi degli immobili a Piazza Pablo Neruda, Collegno**

Anno	prezzo per metro quadro
2023	1444 €
2022	1353 €
2021	1267 €
2020	1187 €
2019	1112 €
2018	1042 €
2017	976 €
2016	914 €
2015	856 €

- In piazza Pablo Neruda 7 è stato reperito un immobile in vendita che si attesta su E./mq. di 118.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

- Al n. 8 altro appartamento al valore richiesto di circa E./mq 1.240,00.
- Sempre in prossimità dell'immobile è stato reperito in vendita un appartamento ma ad un piano basso proposto per circa E./mq 1.160,00

Il valore medio risultante viene conseguito dal confronto del valore espresso nella tabella relativa all'andamento dei prezzi con riferimento al 2023 pari ad E. 1.444,00, nonché dai primi due valori citati reperiti in zona, tralasciando il terzo valore poichè meno confrontabile con l'immobile in oggetto.

Ne deriva: E. (1.444,00 + sommare E. 1.158,00. E. 1.240,00)/3 = E./mq. 1.280,00 arr. .

#### **Analisi dei dati.**

Il valore medio emerso viene confrontato con le indagini specifiche condotte sull'immobile in oggetto, addivenendo alle seguenti valutazioni e considerazioni allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa, precisamente.

- valore di posizione, buona area centrale adeguatamente servita di servizi ed infrastrutture.
- caratteristiche costruttive, sufficienti per la costruzione e per l'unità immobiliare specifica;
- tipologia, sufficiente.
- grado di obsolescenza tecnologica, condizioni di usabilità più che sufficienti;
- epoca di costruzione, vetustà della costruzione anni 50;
- distribuzione planimetrica, consueta, razionale.
- livello di piano, alto
- ascensore, presente;
- funzionalità dell'immobile, più che sufficiente;
- stato conservativo, più che sufficiente
- alloggio abitabile a livello più che sufficiente;
- nel caso in esame sono presenti oneri di adeguamento edilizio-urbanistico;
- non sono presenti vincoli edilizio urbanistici, vincoli diversi, oneri, censo, livello, uso civico, interferenti con il valore dell'immobile compreso lo stato occupazionale.

Il prezzo base dell'immobile viene stimato in E./mq. 1.280,00 considerato quale libero.

Su tale prezzo vengono ora applicati i coefficienti di apprezzamento o deprezzamento medi dell'appartamento.

Si precisa che i coefficienti di seguito evidenziati sono stati dalla scrivente "personalizzati" all'immobile in oggetto alla luce di quanto è emerso nel corso dei sopralluoghi.

- 1 - Coefficiente di piano stabile+5%;
- 2 - Coefficiente di luminosità+5%;
- 3 - Collocazione in zona non primaria, 0%

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

- 4 - Stato di conservazione, buono, - 3% - permane la necessità di alcune manutenzioni di tipo ordinario.
- 5 - Edificio con età maggiore di anni 40, - 5%

Ne deriva;

E/mq. 1.280,00x coeff. da 1 ad 5, (+5%+5%-0%-3%-5%)= 1.280,00 + 2%= arr. E/mq. 1.305,00.

**Immobili liberi, valore venale commerciale.**

Valore attuale degli immobili oggetto di divisione stimati *liberi*.

*-Alloggio e relative pertinenze, Euro (mq. 105x E/mq. 1.305,00)=Euro 137.025,00 arr ad E. 137.000,00*

*A dedurre il 15% circa per tener conto del valore effettivo delle transazioni risultano E. 116.450,00 arr. ad E. 116.000,00.*

Valore stimato dell'immobile al più probabile valore di mercato pari ad E. 116.000,00, libero, l'intero.

*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, 6 dicembre 2023



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## Elenco Allegati

ALLEG. 1 Verbale operazioni peritali.

ALLEG. 2: Documentazione fotografica.

ALLEG. 3: Atto di Provenienza, Scrittura Privata Autenticata.

ALLEG. 4: Documentazione catastale, visura storico catastale e planimetria catastale degli immobili oggetto di causa, in Collegno, piazza Pablo Neruda 5.

ALLEG. 5: Visure inerenti le locazioni- Agenzia delle Entrate

ALLEG. 6: Certificati di residenza

ALLEG. 7: Archivio Edilizio Comune di Collegno.

ALLEG. 8: Regolamento di Condominio

ALLEG. 9: Dichiarazione dell'Amministratore Condominiale e quota di proprietà in millesimi Agenzia Territoriale per La Casa.

ALLEG. 10 - proposta di parcella del C.T.U.

## Sommario

Introduzione	pag.1
Atto di Citazione, Comparsa di Costituzione, Processo di Mediazione	pag. 1
Svolgimento operazioni peritali	pag. 4
a -Primo Quesito, identificazione dei beni	pag. 4
b-Secondo quesito, titolarità e provenienza	pag. 9
c- Terzo quesito, diritti reali a favore di terzi	pag.10
d - Quarto quesito, divisibilità del bene	pag. 12
e - Formalità	pag. 13
f-Quinto quesito, stato di possesso	pag. 13
g - Regolarità edilizia	pag. 14
h- Attestato di prestazione Energetica	pag...14
i –Irregolarità Edilizie	pag. 14
l-Applicabilità art. 1 commi 376, 377, 378 L. 178/2020	pag. 14
m-spese giudiziarie	pag. 15
n- Valore di mercato	pag... 15
Allegati	pag. 19
Sommario	pag. 20