

Geom. **SILVIO BALBO**

Via Principi d'Acaja, 44

10138 TORINO

Tel. – Fax 011.433.15.15

Part. IVA 01942020015

C.F.: BLB SLV 51R13 L219S

e-mail: balbosilvio@libero.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

Sezione Ottava Civile

**EREDITA' RILASCIATA DI:**

**BORTOLON ADRIANO**

**R.Vol. Giur. N° 5836/13**

**COPIA**

\*\*\*\*\*

**Avv. PIA**

**Curatore Avv. Fabrizio PIA**

**RELAZIONE DI PERIZIA**

**A) PREMESSE**

Nella procedura in oggetto, l'Ill.mo Magistrato, Dott.sa Simonetta Rossi, a seguito dell'istanza predisposta dal Curatore Avv. Fabrizio Pia, nominava C.T.U. lo scrivente che all'udienza del 12.11.2013 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

L'Ill.mo Magistrato concedeva termine fino al 31.1.2014 per la redazione ed il deposito della relazione di perizia; conferiva allo scrivente il seguente incarico:

**B) MANDATO**

**“IL C.T.U., LETTI GLI ATTI E COMPIUTI GLI OPPORTUNI ACCERTAMENTI, CON ESPRESSA AUTORIZZAZIONE A RICHIEDERE AI PUBBLICI UFFICI INFORMAZIONI E DOCUMENTAZIONE:**

- 1) ACCERTI QUALI SIANO LE PROPRIETA' IMMOBILIARI DEL DE CUIUS;**
- 2) DESCRIVA GLI IMMOBILI INDIVIDUATI INDICANDO DATI CATASTALI, UBICAZIONE E CONFINI;**

**3) ACCERTI LA TITOLARITA' DEI BENI RISALENDO AL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO, INDICANDO LE GENERALITA' COMPLETE E IL CODICE FISCALE DEGLI ATTUALI PROPRIETARI;**

**4) INDICHI TUTTE LE FORMALITA' (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI) E GLI EVENTUALI VINCOLI E ONERI ESISTENTI SU DETTI IMMOBILI IVI INCLUSI A TITOLO ESEMPLIFICATIVO QUELLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO, PAESAGGISTICO, IDROGEOLOGICO ECT. O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL FONDO;**

**5) DICA SE L'EVENTUALE REGOLAMENTO CONDOMINIALE (DA ACQUISIRE A CURA DEL C.T.U. OVE NON PRESENTE IN ATTI E ANCHE SE ANTERIORE AL VENTENNIO) PREVEDA VINCOLI DI DESTINAZIONE OVVERO LIMITAZIONI ALL'UTILIZZO DEGLI IMMOBILI;**

**6) DETERMINI IL VALORE ATTUALE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI;**

**7) DICA SE GLI IMMOBILI SIANO LIBERI OD OCCUPATI E QUALE SIA IL TITOLO DELL'OCCUPAZIONE.**

\*\*\*\*\*

### **C) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Lo scrivente esperiva indagini presso l'Ufficio del Territorio (catasto), a livello nazionale, quindi presso le competenti Conservatorie, dalle quali emergeva che il de cuius Bortolon Adriano, in relazione alle rinunce delle



eredi De Tommasi Floriana e Bortolon Elisabetta, risulta intestatario e proprietario di beni immobili in Sossano (VI), che comprendono un alloggio con cantina, un'autorimessa ed un appezzamento di terreno.

Contattato l'affittuario di parte dei suddetti beni, veniva concordato di eseguire il sopralluogo sulla località il giorno 18.1.2014, in occasione del quale venivano rilevate le caratteristiche, misure di controllo e fotografie.

Degli immobili ancora in proprietà venivano esperiti tutti gli accertamenti necessari presso i pubblici uffici, acquisendo, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Sossano, anche il certificato di destinazione urbanistica del terreno al F. 11 mappale 432.

Pertanto, a seguito degli accertamenti esperiti presso i pubblici uffici e presso l'Ufficio Tecnico di Sossano, lo scrivente è in grado di riferire quanto segue in appresso.

#### **D) TRATTAZIONE DEL MANDATO**

Per maggior chiarimento lo scrivente ha ritenuto allegare alla presente copia delle planimetrie catastali N.C.E.U. acquisite, copia dell'estratto di mappa e dei disegni reperiti presso il Comune di Sossano, ai quali documenti si fa riferimento, unitamente alle fotografie riprese nel corso del sopralluogo, durante la trattazione che segue che si avrà cura di suddividere in più distinti capitoli particolari secondo i vari quesiti conferiti.

#### **1) ACCERTI QUALI SIANO LE PROPRIETA' IMMOBILIARI DEL DE CUIUS;**

A seguito delle sessioni esperite presso l'Agenzia del Territorio, catasto e Conservatoria, è emerso che il sig. Bortolon Adriano è ancora intestatario



delle piena proprietà dei seguenti beni immobili ubicati nel comune di Sossano (VI), all'indirizzo di Via Ceresara n.c. 53 (già 43) e precisamente:

1) alloggio, con cantina pertinenziale al piano seminterrato, ubicato al piano terreno rialzato, composto di ingresso passante sul soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e due bagni, individuato al N.C.E.U. al F. 11, n. 290, sub. 9;

2) autorimessa al piano seminterrato individuata al N.C.E.U. al F. 11, n. 290, sub. 2;

**N.B.: a proposito della suddetta autorimessa necessita precisare che in occasione del sopralluogo l'inquilino sig. Garolla Andrea, padre di Emanuele, intestatario del contratto di locazione, ha rammostrato allo scrivente l'autorimessa sub. 3 della quale detiene il possesso, pur risultando che il de cuius è proprietario di quella sub. 2; il sub. 3 risulta venduto alla "De Tommasi Bruno & C. s.a.s, con sede in Chieri, unitamente all'alloggio sub. 7, con atto rogito Not. Barbarossa Edoardo di Chieri dell'11.11.2010, rep. 68633/11082, trascritto il 13.12.2010 ai nn. 25828/16632.**

3) appezzamento di terreno al F. 11, n. 432, di mq. 183

\*\*\*\*\*

**2) DESCRIVA GLI IMMOBILI INDIVIDUATI INDICANDO DATI CATASTALI, UBICAZIONE E CONFINI;**

\*\*\*\*\*

I beni immobili comprendono un alloggio ubicato al piano terreno rialzato, con cantina pertinenziale al piano seminterrato, composto di ingresso passante sul soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e due bagni,



un'autorimessa al piano seminterrato ed un appezzamento di terreno, tutti ubicati nel territorio del Comune di Sossano (VI), all'indirizzo di Via Ceresara 53 (già 43).

L'alloggio al piano terreno rialzato è posto alle seguenti coerenze: terreno comune a tre lati, altro alloggio del piano e vano scala;

la cantina è coerente: corridoio comune, altra cantina, terrapieno e vano scala;

l'autorimessa in proprietà è coerente: area di manovra, autorimessa sub. 6, corridoio delle cantine e corridoio comune;

il terreno al mappale 432, in base alle risultanze della mappa catastale è coerente: strada vicinale Perantoni, mappale 402 a due lati e mappale 290.

I suddetti beni sono censiti come segue:

a) N.C.E.U.

- F. 11, n. 290, sub. 9, Via Ceresara 43, P. T-R-Sem., Cat. A/3, Cl. 3, vani n.5. RC 419,62 (l'alloggio con cantina)

- F. 11, n. 290, sub. 2, Via Ceresara 43, P. Sem., Cat. C/6, Cl. 2, mq. 20, RC 25.82 (l'autorimessa)

a) Catasto Terreni

F. 11, n. 432, di mq. 183, seminativo, Cl. 4, Deduz. C44, RD 0,96, RA 0,71.

\*\*\*\*\*

In merito alla descrizione si precisa che l'alloggio si compone di ingresso passante sul soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e due bagni. Il soggiorno, la cucina ed i bagni sono pavimentati con piastrelle di ceramica; i bagni, completi degli apparecchi igienico-sanitari, sono anche rivestiti parzialmente alle pareti con piastrelle di ceramica al pari della cucina. Le tre camere da letto dispongono di pavimento di legno a listelli.



I due balconi, dei quali uno angolare, sono pavimentati con piastrelle di ceramica e protetti al perimetro da ringhiera di ferro. I serramenti interni ed esterni sono di essenza di legno. I soffitti, intonacati come le pareti, sono piani dell'altezza di circa mt. 2,90 (fotografie n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9).

I pavimenti di legno presentano alcuni deterioramenti e scollamenti al pari delle piastrelle di rivestimento della cucina, mentre alcuni locali, a livello dell'angolo esterno tra parete e soffitto, presentano vistose manifestazioni di condensa caratterizzate da macchie scure e presenza di muffe (fotografie n. 10-11-12).

L'alloggio è attualmente riscaldato con stufa a pellet, pur disponendo del edificio di riscaldamento centralizzato a gasolio con elementi radianti.

Il locale cantina è pavimentato con battuto di cemento e dispone di porta di lamiera: muri e soffitto sono allo stato grezzo (fotografie n. 13-14).

Quanto all'autorimessa in proprietà, pur non essendo stato possibile visitarla, in base alle dichiarazioni dell'inquilino, dispone di pavimento realizzato con battuto di cemento, mentre i muri ed il soffitto sono allo stato grezzo. L'accesso avviene a mezzo di porta basculante di lamiera (fotografia n. 15).

Il terreno al mappale 432 è in parte tenuto a giardino inglobato nel terreno condominiale ed in parte ad area di parcheggio (fotografia n. 16); inoltre, la parte retrostante del terreno, rispetto alla strada, parrebbe dismessa ed al possesso di terzi, sulla quale insistono manufatti. In base al certificato di destinazione urbanistica richiesto, il terreno in oggetto, al pari del n. 290 sul quale insiste l'edificio, è ubicato in "zona agricola E2".



Lo stabile comprendente le unità immobiliari in oggetto si presenta all'esterno in discrete condizioni di conservazione e manutenzione; le facciate sono prevalentemente realizzate in mattoni paramano; è ubicato nella frazione Pilastro del concentrico di Sossano, piccolo centro con caratteristiche prevalenti agricole.

\*\*\*\*\*

Per la regolarità edilizia degli immobili in oggetto, necessita precisare che dalle sessioni esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sossano è emerso che per la originaria edificazione dello stabile che li comprende, è stata rilasciata al nominativo del sig. Bortolon Adriano licenza edilizia n. 57 del 27.1.1977. A tal seguito è stata rilasciata la concessione edilizia n. 46 del 4.11.1978 per la realizzazione della recinzione del terreno di pertinenza e concessione edilizia in variante alla originaria n. 54 del 10.11.1979, per la conservazione di varianti eseguite nel corso della costruzione. In data 12.11.1979 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità. Infine, per la costruzione di camino con soprastanti pannelli solari, è stata rilasciata la concessione edilizia n. 14 del 15.4.1980.

Nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare che la disposizione dei locali come raffigurata nei disegni di progetto allegati alla variante n. 54/79, non corrisponde alla situazione di fatto essendo stati inglobati all'alloggio in oggetto una camera ed un bagno che erano abbinati ad altra unità del piano.

Tale irregolarità edilizia non è ostativa al trasferimento del bene ed è comunque sanabile con la presentazione di una pratica in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, che comporterà il pagamento di un'oblazione variabile da € 516,00 ad € 5.160,00 oltre ai



guida  
risposta non  
di Colina  
11/12/2000  
[Signature]

costi di segreteria ed alle spese del professionista per la predisposizione della pratica.

Si sottolinea che gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolante per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che, in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario, l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili menzionati da parte dei competenti uffici pubblici.

A quanto consta l'immobile non dispone della certificazione energetica.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**3) ACCERTI LA TITOLARITA' DEI BENI RISALENDO AL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO, INDICANDO LE GENERALITA' COMPLETE E IL CODICE FISCALE DEGLI ATTUALI PROPRIETARI;**

Il terreno attualmente individuato al mappale 290 del F.11, sul quale insiste l'edificio che comprende le unità in oggetto (alloggio con cantina ed autorimessa sub 2 in proprietà), edificato personalmente dal sig. Bortolon Adriano, pervenne al medesimo con atto rogito not. Oscher Andriolo di Noventa Vicentina, del 16.4.1977, rep. 35826, registrato a Vicenza il 28.4.1977 al n. 1713 ed ivi trascritto il 6.5.1977 ai nn. 4373/3685.

Il terreno al mappale 432 del F. 11, per la quota di 10/12 è pervenuto al sig. Bortolon Adriano, già titolare della quota di 2/12 per essergli pervenuta in epoca precedente, per atto rogito not. Oscher Andriolo di Noventa Vicentina,



del 31.10.1986, rep. 67569, trascritto a Vicenza il 19.11.1986 ai nn. 2999/10236.

I suddetti atti già costituiscono titolo di acquisto tra vivi antecedente il ventennio.

\*\*\*\*\*

In merito all'attuale titolarità dei beni occorre precisare:

- La moglie del de cuius sig.ra **De Tommasi Floriana**, ebbe ad accettare l'eredità del de cuius Bortolon Adriano, con beneficio d'inventario a seguito di atto rogito Not. Barbarossa del 23.4.2013, rep. 69837/12011, registrato a Chieri il 2.5.2013 al n. 773, inserito nel registro delle successioni del Tribunale di Torino, sezione distaccata di Moncalieri.

Che nel verbale d'inventario rogito Not. Barbarossa del 18.6.2013, rep. 69902/12060, trascritto il 9.7.2013 ai nn. 12580/8876, la sig.ra De Tommasi Floriana ebbe a dichiarare di rilasciare tutti i beni ereditari a favore dei creditori, ai sensi dell'art. 507 codice civile.

**La sig.ra De Tommasi Floriana è nata a Poiana Maggiore (VI) il 30.05.1946 ed è residente in Chieri, Str. Baldissero 211.**

**Cod. Fiscale: DTM FRN 46E70 G776R**

- La figlia sig.ra Bortolon Elisabetta, ha rinunciato all'eredità di Bortolon Adriano, con verbale di rinuncia 23.04.2013 reso avanti il Tribunale di Torino, sezione distaccata di Moncalieri, registrato il 7.5.2013 al n. 422.

Per quanto possa servire, si riportano le generalità della suddetta:

**Bortolon Elisabetta è nata Chieri (TO) il 18.06.1971, residente in Chieri, Str. della Rezza 109**

**Cod. Fiscale: BRT LBT 71H58 C627A**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**4 INDICHI TUTTE LE FORMALITA' (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI) E GLI EVENTUALI VINCOLI E ONERI ESISTENTI SU DETTI IMMOBILI IVI INCLUSI A TITOLO ESEMPLIFICATIVO QUELLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO, PAESAGGISTICO, IDROGEOLOGICO ECT. O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA DEL FONDO;**

Tale e sessioni esperite presso la Conservatoria di Vicenza, le proprietà in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

#### **A ISCRIZIONI**

1 Formalità n. 7644 di R.G. e n. 1941 di R.P. in data 21.03.2007 di iscrizione di ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal DL 48/99 e DL 193/01 **a favore** di RISCOSSIONI UNO SPA, con sede in Torino e **contro** Bortolon Adriano, nato a Sossano (VI) il 5.3.1944, a garanzia della complessiva somma di €. 158.113,06 (colpisce il sub. 9).

2 Formalità n. 9350 di R.G. e n. 1978 di R.P. in data 09.05.2011 di iscrizione di ipoteca giudiziale in forza di sentenza di condanna **a favore** di Maffeo Sergio nato a Nizza Monferrato (AT) il 9.2.1935 e Vezzoso Giuseppina nata a Torino l'11.2.1939 e **contro** Bortolon Adriano, nato a Sossano (VI) il 5.3.1944, a garanzia della complessiva somma di €. 50.000,00 (colpisce i subb. 2 e 9 ed il terreno al F. 11 n. 432).

#### **B TRASCRIZIONI**

1 Formalità n. 4871 di R.G. e n. 3644 di R.P. in data 14.03.2012 di trascrizione di atto di pignoramento 7.2.2012 Tribunale di Vicenza **a favore**



2. Malfatto Sergio nato a Nizza Monferrato (AT) il 9.2.1935 e Vezzoso  
Giuseppina nata a Torino l'11.2.1939 e contro Bortolon Adriano, nato a  
Sossano (VI) il 5.3.1944, (colpisce i subb. 2 e 9 ed il terreno al F. 11 n. 432).

\*\*\*\*\*

Per quanto emerso dagli accertamenti eseguiti e come risulta dal Certificato  
di Destinazione Urbanistica richiesto, sugli immobili oggetto della presente  
non gravano vincoli urbanistici.

\*\*\*\*\*

**5. DICHA SE L'EVENTUALE REGOLAMENTO CONDOMINIALE  
DA ACQUISIRE A CURA DEL C.T.U. OVE NON PRESENTE IN  
ATTI E ANCHE SE ANTERIORE AL VENTENNIO) PREVEDA  
VINCOLI DI DESTINAZIONE OVVERO LIMITAZIONI  
ALL'UTILIZZO DEGLI IMMOBILI;**

In base agli accertamenti esperiti e per quanto dichiarato dai condomini nel  
corso del sopralluogo sulla località, lo stabile comprendente le unità oggetto  
della presente non dispone di regolamento di condominio, non rivestendo  
però le caratteristiche e la consistenza che in base al Codice Civile, ne  
impongono l'obbligatorietà.

\*\*\*\*\*

**6. DETERMINI IL VALORE ATTUALE DI MERCATO DEGLI  
IMMOBILI;**

Illustrate succintamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli  
immobili come indicate al quesito A), si procede di seguito alla relativa  
valutazione, avendo cura di applicare per l'alloggio, le stime sintetiche  
comparative in base alla superficie commerciale e cioè a metro quadrato,



applicando valori unitari prudenziali che tendano a favorire la vendita  
 l'asta: l'autorimessa viene invece valutata a corpo come il terreno al  
 mappale 432 che, come specificato, in parte è adibito a parcheggio, in parte è  
 stato inglobato nel terreno condominiale ed in parte è apparentemente  
 usufruito da terzi. I valori definitivi espressi, che comunque debbono  
 intendersi a corpo e non a misura, terranno altresì conto di quanto in  
 accessorio ed in comproprietà sussiste, di tutte le caratteristiche, condizioni e  
 circostanze ricorrenti, oltre che dell'attuale situazione del mercato  
 immobiliare, caratterizzata da calo dei prezzi e scarse contrattazioni.

Si procede in conformità, al seguente

**CONTEGGIO ESTIMATIVO**

dell'alloggio al piano terreno rialzato sub. 9;

superficie utile lorda commerciale, compresa

incidenza dei balconi, occupato:

ca. 140 ca. ad €.	700,00	€.	98.000,00
-------------------	--------	----	-----------

dell'autorimessa al piano seminterrato sub. 2

valutata a corpo		€.	8.000,00
------------------	--	----	----------

del terreno al mappale 432 del F. 11

valutato a corpo		€.	<u>500,00</u>
------------------	--	----	---------------

<b>Complessivamente</b>		€.	<b>106.500,00</b>
-------------------------	--	----	-------------------

\*\*\*\*\*

**INDICARE SE GLI IMMOBILI SIANO LIBERI OD OCCUPATI E  
 QUALE SIA IL TITOLO DELL'OCCUPAZIONE.**

Il curatore Avv. Pia ha fatto pervenire allo scrivente copia del contratto di  
 locazione abitativo datato 18.7.2009, registrato all'Agenzia delle Entrate di

del 17.08.2009 al n. 2118, dal quale risulta che l'alloggio al sub. 9, unitamente agli accessori quali cantina, box auto, posto auto e giardino annessi, venivano concessi in locazione dal de cuius Bortolon Adriano a sig. Garolla Emanuele, nato a Montagnana (PD) il 25.11.1985, con data di scadenza 18.07.2009 per la durata di quattro anni con prima scadenza al 18.07.2013; il canone annuo veniva concordato in €. 5.220,00, pari ad €. 435,00 mensili, oltre alle spese; quanto al canone di locazione, nel contratto è previsto che l'aggiornamento del canone avvenisse al termine del primo biennio in base al 100% degli indici ISTAT.

Come sopra precisato l'inquilino è al possesso dell'autorimessa sub. 3 pur essendo il de cuius proprietario di quella sub. 2.

Le circostanze si è tenuto conto nella valutazione che precede.

\*\*\*\*\*

### CONCLUDENDO DEFINITIVAMENTE

Allo scopo della presente ed a seguito della relativa trattazione sono state effettuate le seguenti determinazioni:

1. Sono intanto elencate le proprietà immobiliari in capo al de cuius (pag. 2).

2. Per l'indicazione dell'ubicazione, dei dati catastali, delle coerenze degli immobili interessati, lo scrivente ha provveduto a descriverli succintamente, e a riferire in merito alla regolarità edilizia, indicando la procedura e la data della sanatoria, il tutto come meglio esposto a pag. 4 e segg.

3. È stata riferita la titolarità dei beni in oggetto indicando i primi titoli di possesso antecedenti il ventennio ed indicate le generalità ed il codice fiscale della sig.ra De Tommasi Floriana (moglie che ha rilasciato i beni ai creditori

art. 507), e della sig.ra Bortolon Elisabetta (figlia che ha rinunciato  
eredità) (pag. 8 e seg.).

sono indicate le formalità da cancellare e precisato che gli immobili non  
sono soggetti a vincoli urbanistici (pag. 10)

è precisato che lo stabile comprendente le unità immobiliari in oggetto è  
regolato da regolamento di condominio (pag. 11).

è determinato il valore attuale degli immobili determinando importi di €.  
10.000,00 per l'alloggio al sub. 9, €. 8.000,00 per l'autorimessa al sub. 2 ed  
5.000,00 per il terreno al mappale 432 del F. 11 (pag. 11 e seg.).

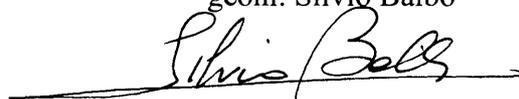
Infine lo scrivente ha riferito circa lo stato di occupazione degli immobili  
in oggetto, con la precisazione che l'inquilino è al possesso dell'autorimessa  
al sub. 2, risultando che quella di proprietà del de cuius è individuata al sub. 2  
(pag. 12 e seg.).

Tutto si è esposto in esaurimento dello incarico ricevuto.

Fanno, 24.01.2014

#### IL PERITO INCARICATO

geom. Silvio Balbo



- Allegati: 1) Copia planimetria NCEU dell'alloggio al sub. 9 e visura;  
2) Copia planimetria NCEU dell'autorimessa al sub. 2 e visura;  
3) Copia dell'estratto di mappa catasto terreni e visura;  
4) copia della C.E. in variante 54/79 con i disegni;  
5) Copia dell'autorizzazione di abitabilità del 1.12.1979;  
6) Originale del C.D.U. rilasciato;  
7) Copia del contratto di locazione fornito;