TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

SEZIONE SECONDA CIVILE

Proc. n. 13911/2024 R.G.

Il Giudice

a scioglimento della riserva;

lette l'integrazione depositata dal CTU e le note scritte depositate dalle parti;

considerato che:

. il CTU ha verificato la regolarità del basso fabbricato sotto il profilo urbanistico/edilizio e catastale, mentre quanto al fabbricato di civile abitazione ha confermato l'esistenza delle difformità edilizie già elencate, confermando la conformità catastale;

. come ritenuto dalle SU con la pronuncia n, 8230/19 "*La nullità comminata dall'art. 46 del d.P.R. n. 380 del 2001 e dagli artt. 17 e 40 della l. n. 47 del 1985 va ricondotta nell'ambito del comma 3 dell'art 1418 c.c., di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità "testuale", con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile. Pertanto, in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato*" (cfr. anche Cass. n. 2062/24, nonchè Corte Appello Catania n. 84/25);

. pertanto le difformità elencate dal CTU non paiono ostative allo scioglimento della comunione, in presenza di un titolo edilizio riferibile all'immobile;

considerato che non sono sorte contestazioni sul diritto alla divisione né sull'entità delle quote, il compendio immobiliare non è comodamente divisibile e nessun condividente ne ha domandato l'attribuzione sicché deve disporsi la vendita;

P.Q.M.

visti gli artt. 785, 788, 576 e s.s. c.p.c., 720 c.c.;

ORDINA

lo scioglimento della comunione esistente tra le parti [redacted] per la quota di 11/18 quanto all'unità abitativa, al locale box e all'appezzamento di terreno, per la quota di 5/9 quanto al basso fabbricato [redacted] per la quota di 7/18 quanto all'unità abitativa, al locale box e all'appezzamento di terreno, per la quota di 5/9 quanto al basso fabbricato

sui seguenti immobili:

1. In Comune di CHIERI (TO) – Via Trofarello n. 6: edificio unifamiliare elevato a due piani fuori terra, con pertinenze ed accessori, con annesso basso fabbricato uso deposito, insistenti su area di terreno completamente recintata, della complessiva superficie di mq. 824, formata dalle particelle n.i 537 e 477 del fg. 21, così censite al Catasto Terreni del Comune censuario di Chieri: Particella 537 del fg. 21, ente urbano della superficie di are 5.24; Particella 477 del fg. 21, ente urbano della superficie di are 3.00

L'edificio risulta così articolato: - al piano terreno (1° fuori terra), vano d'accesso alla scala, tre locali di sgombero/cantina, lavanderia e locale autorimessa, oltre sottoscala/centrale termica; - al piano primo (2° fuori terra), disimpegno, soggiorno, due camere, cucina con sala da pranzo e bagno, oltre due balconi.

L'unità abitativa oggetto della presente, con i pertinenziali locali al piano terreno, risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Chieri (TO) come segue: foglio 21 particella 537 subalterno 1, Via Trofarello civico n. 6, piani terreno-primo, categoria A/7, classe 2^, consistenza vani 8,5, superficie catastale mq. 204 (mq. 196 (escluse le aree scoperte) e Rendita catastale Euro 1.558,41.

Il locale box al piano terreno risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Chieri (TO) come segue: foglio 21 particella 537 subalterno 2, Via Trofarello civico n. 6, piano terreno, categoria C/6, classe 3^, consistenza mq. 21, superficie catastale mq. 26 e Rendita catastale Euro 132,32.

Il basso fabbricato uso deposito, ubicato all'estremità Sud-Est della proprietà, risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Chieri (TO) come segue: foglio 21 particella 477, Via Trofarello civico n. 6, piano terreno, categoria C/2, classe 1^, consistenza mq. 100, superficie catastale mq. 128 e Rendita catastale Euro 268,56.

Prezzo di stima del complesso immobiliare descritto: Euro 269.000,00.

2. In Comune di MONCUCCO TOIRINESE (AT): appezzamento di terreno della superficie di mq. 5.050, costeggiato a ponente dalla strada della Frazione San Giorgio di Vergnano.

L'appezzamento risulta attualmente censita al Catasto Terreni del Comune censuario di Moncucco Torinese (AT) come segue: foglio 4 particella 212, seminativo di classe 3^, superficie are 50.50, Reddito Dominicale €. 14,34 e Reddito Agrario €. 10,434.

Prezzo di stima del terreno: Euro 7.600,00.

****

Visti gli artt. 788, 790 c.p.c. e 591-bis c.p.c.

DELEGA

Il Notaio **dott.ssa Giulia ARDISSONE**

Studio in Torino, Via Duchessa Jolanda n. 21

Banca di appoggio Banca di Credito Cooperativo di Cherasco Soc. Coop. a r.l. Agenzia di Torino

per le operazioni di vendita degli immobili oggetto della domanda di divisione ex art. 591 bis c.p.c., con invito a predisporre una bozza del progetto di divisione che verrà discusso dinanzi al giudice e a depositarla unitamente al libretto di deposito giudiziario sul quale dovrà essere versato a cura del delegato il ricavato della vendita, detratti gli importi già liquidati a favore del delegato stesso e del custode se nominato, nonché del CTU ove non ancora saldato dalle parti;

1) dispone che il professionista delegato provveda preliminarmente a depositare propria relazione in punto commerciabilità dei beni in relazione a quanto sopra riportato;

2) dispone che l'avviso di vendita, redatto secondo quanto disposto dagli artt. 569, 570 e 591 bis c.p.c., sia pubblicato entro il termine di due mesi dalla comunicazione del presente provvedimento e che lo stesso contenga le indicazioni relative alle modalità di visita come disciplinate al punto 11) della presente ordinanza;

3) dispone che la vendita si svolga – per ciascun bene o lotto – mediante **gara telematica asincrona** ai sensi dell'art. 24 del D.M. n. 32 del 26.02.15 e che le offerte siano presentate esclusivamente in via telematica a norma degli artt. 12 e 13 del medesimo decreto, precisando che l'udienza di apertura delle buste e quella, eventuale, di aggiudicazione a seguito di gara, saranno celebrate alla presenza delle parti nel luogo indicato dal delegato nell'avviso di vendita;

4) dispone che, in caso di pluralità di offerte valide, il delegato dia inizio immediato alla gara con modalità telematiche per la durata di tre giorni, e fissi contestualmente udienza per l'aggiudicazione da celebrarsi nell'immediatezza dell'epilogo della gara;
5) nomina gestore della vendita la società Gruppo Edicom s.p.a.;
6) dispone che il delegato provveda alla pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale almeno 50 giorni prima di ciascuna udienza di vendita;
7) dispone che parte attrice provveda al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita e trasmettere al delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento (documenti indispensabili affinché il delegato proceda alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale) almeno 60 giorni prima di ciascuna udienza di vendita;
8) dispone che la pubblicità straordinaria sia fatta, omesso in ogni caso il nominativo del debitore e di eventuali soggetti terzi almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, mediante pubblicazione dell'avviso di vendita integrale, del suo estratto e della perizia sui siti internet www.tribunale.torino.it www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it;
9) dispone che gli adempimenti inerenti alla pubblicità dovranno essere richiesti - a cura del professionista delegato e con spese a carico della parte attrice - almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte alle società incaricate della pubblicazione;
10) dispone che la parte di cui al punto che precede versi al delegato a titolo di fondo spese la somma di € 500,00;
11) dispone che le visite degli immobili richieste dagli interessati, siano fissate dal lunedì al venerdì (non festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00 e il sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo accordo con il delegato designato quale ausiliario limitatamente alle operazioni materiali di accompagnamento alle visite, con autorizzazione ad avvalersi di collaboratori, con espressa indicazione nell'avviso di vendita, in caso di immobile occupato senza titolo opponibile, che l'esecuzione dell'ordine di rilascio sarà a cura e spese dell'aggiudicatario;
12) dispone che il deposito di tutte le somme relative alla presente procedura, ivi compreso il versamento delle cauzioni, avvenga su un c/c bancario intestato alla procedura aperto presso l'Istituto di credito indicato in intestazione del quale il delegato

indicherà il codice IBAN nell'avviso di vendita, conto sul quale il professionista delegato potrà operare;

13) autorizza il delegato a chiedere al c.t.u. la trasmissione delle fotografie già poste a corredo della relazione di stima in formato .jpeg o in altro formato utile alla pubblicazione sul Portale;

14) autorizza il delegato ad eseguire a mezzo PEC tutte le comunicazioni destinate ai soggetti costituiti e le notifiche ai creditori iscritti muniti di indirizzo PEC;

15) dispone che il professionista completi le operazioni delegate entro il termine di 24 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza.

Si comunichi alle parti e al delegato.

Torino, 27/06/2026

Il Giudice

dott.ssa Silvia Semini