Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE 2ª CIVILE - Giudice Dott.ssa Silvia SEMINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA n. 10182/2022 R.G.

PROMOSSA DA:

ATTORE

(assistito dagli Avvocati Concetta Buonocore e Mario Florimonte)

CONTRO:

CONVENUTO

(assistito dall'Avvocato Diego Capasso)

CONTRO:

CONVENUTO

(assistito dagli Avvocati Dario Poto e Laura Garrone)

C.T.U.: Arch. Maurizio ORAZI

Il giorno 11.07.2024 il sottoscritto Arch. Maurizio ORAZI, con studio in Torino, Via Assietta n. 25/G, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino, è stato nominato in qualità di esperto dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Silvia SEMINI.

In data 15.07.2024 lo scrivente ha dichiarato di accettare l'incarico sulla scorta del seguente quesito:

"Il consulente, con riferimento all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., esaminati atti e documenti di causa, vista la sentenza non definitiva n. 4533/23, sentite le parti ed i loro CTU, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

a) identifichi i beni immobili caduti in successione al decesso di

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it



, ***meglio indicati in atti, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;***

b) ***indichi i proprietari dei beni, tenuto conto della sentenza non definitiva sopra indicata, 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;***

c) ***indichi l'esistenza delle formalità, 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 saranno cancellati, se colpiscano solo i beni per cui è causa o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;***

d) ***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, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito;***

e) ***descriva i beni per cui è causa, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;***

f) ***verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni 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 e provvedendo a presentare i documenti necessari a consentire il trasferimento dei beni;***

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

h) ***determini il valore di mercato dei beni, alla data di apertura delle successioni e alla data attuale, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;***

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

i) verifichi se i beni siano comodamente divisibili e, in caso positivo, predisponga il progetto di divisione, con la formazione di lotti, determinando anche gli eventuali conguagli in denaro".

Parte attrice parte convenuta nominavano quale proprio consulente di parte il Geom. , con studio in Vico Equense (NA), Via Faito n. 16.

Parte convenuta non nominava proprio consulente di parte.

L'Ill.mo Giudice assegnava all'esperto termine fino al 31.10.2024 per la trasmissione della relazione preliminare alle Parti; il termine del 15.11.2024 entro il quale le Parti dovranno trasmettere al consulente le proprie osservazioni sulla relazione; il termine del 29.11.2024 entro il quale il consulente dovrà depositare in cancelleria la relazione.

In considerazione dell'andamento delle operazioni peritali, lo scrivente in data 30.10.2024 presentava istanza di proroga per la trasmissione della relazione preliminare alle parti.

In data 31.10.2024 il Giudice concedeva la proroga richiesta, fissando i seguenti nuovi termini:

- 31.12.2024 per la trasmissione della relazione preliminare alle parti;
- 15.01.2025 per la trasmissione di eventuali osservazioni delle parti, di carattere tecnico sulla relazione;
- 31.01.2025 per il deposito della relazione, delle osservazioni delle parti e della sintetica relazione sulle stesse.

OPERAZIONI PERITALI

Al fine di adempiere al mandato ricevuto il sottoscritto ha eseguito quanto segue:

- in data 09.09.2024 hanno avuto inizio le operazioni peritali, proseguite in data 23.09.2024 sulla località in Torino (TO), Via Montebello n. 36 (allegato 1);

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it



- relativamente all'immobile sito in Castellammare di Stabia (NA), al fine di contenere i costi conseguenti alla trasferta, nel corso della sessione peritale del 09.09.2024 si è convenuto circa il soprassedere alla visita diretta dell'unità immobiliare e degli atti amministrativi da parte del CTU, avvalendosi dei documenti in atti e dell'opera preventiva consistente in fotografie interne ed esterne dell'immobile nonché accesso agli atti da parte del CTP Geom. , che esperiva sopralluogo in data 01.10.2024;
- in data 11.10.2024 il CTP Geom. trasmetteva a mezzo e-mail la documentazione concordata, consistente in fotografie dello stato dell'arte nonché planimetria indicativa dello stato dei luoghi;
- in data 09.12.2024 il Comune di Castellammare di Stabia trasmetteva la documentazione amministrativa relativa all'istanza di accesso agli atti inviata dallo scrivente in data 14.10.2024;
- accertamenti amministrativi con richiesta e ritiro di documenti presso i Pubblici Uffici;
- accertamenti ed acquisizione dei documenti depositati presso l'Agenzia delle Entrate - Uffici Provinciali di Torino e Napoli - Territorio - Servizi catastali;
- accertamenti ipotecari presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2;
- indagini di mercato circa immobili equiparabili nelle rispettive zone di riferimento;
- determinazione valori di mercato all'attualità e alla data di apertura delle successioni;
- predisposizione piano di vendita;
- trasmissione relazione preliminare alle parti;
- disamina memoriale di parte convenuta e brevi note in risposta allo stesso;
- elaborazione consulenza tecnica d'ufficio definitiva e deposito telematico in cancelleria.

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it



Con riferimento ai seguenti allegati:

1) Verbale operazioni peritali.
2) Documentazione catastale Lotto Primo.
3) Planimetria indicativa stato dei luoghi Lotto Primo.
4) Documentazione catastale Lotto Secondo.
5) Planimetria indicativa stato dei luoghi Lotto Secondo.
6) Atto di provenienza Lotto Primo.
7) Atto di provenienza Lotto Secondo.
8) Ispezioni ipotecarie Torino 1.
9) Ispezioni ipotecarie Napoli 2.
10) Regolamento di condominio Lotto Primo.
11) Regolamento di condominio Lotto Secondo.
12) Verifica sussistenza contratti di locazione Agenzia delle Entrate.
13) Documentazione fotografica Lotto Primo.
14) Documentazione fotografica Lotto Secondo.
15) Comune di Torino - Pratiche edilizie Lotto Primo.
16) Comune di Castellammare di Stabia - Pratiche edilizie Lotto Secondo.
17) Comunicazione amministratore condominiale Lotto Primo.
18) Comunicazione amministratore condominiale Lotto Secondo.
19) Verifica sussistenza procedimenti giudiziari.
20) CTU preliminare del 18.12.2024.
21) Memoriale di osservazioni alla relazione preliminare a firma Avv.ti Dario Poto e Laura Garrone per il convenuto
22) Brevi note del CTU in risposta al memoriale di osservazioni.

oo0oo

In possesso degli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, elabora e redige la seguente relazione.

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it



QUESITO a)

Identifichi i beni immobili caduti in successione al decesso di [redacted], meglio indicati in atti, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

UBICAZIONE, CONSISTENZA, COERENZE E DATI CATASTALI

LOTTO PRIMO

Comune di Torino (TO), Via Montebello n. 36, scala "B",

- al piano secondo (3° f.t.), **alloggio** composto di ingresso, cucina, tre camere, bagno e accessori, distinto con la sigla "2B2" e tinteggiato in verde nella pianta del piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: alloggio "2B1", corridoio scala, balconcino verso cortile, soprassuolo cortile, alloggio "2A1", soprassuolo Via Montebello, salvo altre;
- al piano sotterraneo, **cantina** distinta con il numero 5 (cinque) e tinteggiata in giallo nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio comune, cantina 6, altra proprietà, sottosuolo Via Montebello, salvo altre;
- al piano sottotetto, **soffitta** distinta con il numero 13 (tredici) e tinteggiata in verde nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio comune, sottotetto 14, soprassuolo cortile, sottotetto 12, salvo altre.

Detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio **1248**, particella **142**, sub. **16** - Via Montebello n. 36 - P. S1-2 - z.c. 1 - cat. A/4 - cl. 3 - vani 6 - r.c. € 557,77, intestato

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it



proprietà 7/8, , nato a

, proprietà 1/8.

Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione catastale (allegato 2) nonché alla planimetria indicativa dello stato dei luoghi (allegato 3).

LOTTO SECONDO

Comune di Castellammare di Stabia (NA), Via Antonio Rispoli n. 113,

con accesso dalla scala "B"

- al piano terzo (4° f.t.), **alloggio** composto di ingresso, cucina, tre camere, ripostiglio e bagno, alle coerenze: vano scala, pianerottolo, vano ascensore, altro alloggio del piano, cortile a più lati, salvo altre.

Detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al Foglio **7**, particella **66**, sub. **40** - Strada Rispoli n. 113 - P. 3 - z.c. 1 - cat. A/2 - cl. 5 - vani 5,5 - r.c. € 695,93, intestato

, proprietà 7/8,

Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione catastale (allegato 4) nonché alla planimetria indicativa dello stato dei luoghi (allegato 5).

QUESITO b)

Indichi i proprietari dei beni, tenuto conto della sentenza non definitiva sopra indicata, 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.

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

TITOLARITA' E PROVENIENZA



Tenuto conto della sentenza non definitiva n. 4533/2023 pubblicata il 16.11.2023, che accerta la lesione delle quote di legittima in capo all'attore ed al convenuto , le quote di comproprietà spettanti ai condividenti relativamente agli immobili oggetto della presente risultano le seguenti:

- , proprietà 1/4;
- , proprietà 1/4;
- , proprietà 2/4.

Fermo restando quanto sopra, di seguito si riportano i precedenti passaggi di proprietà.

LOTTO PRIMO

- successione testamentaria in morte di (denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 24.11.2016 al n. 5045 vol. 9990, trascritta a Torino 1 il 17.03.2017 ai nn. 10410/7276 - verbale deposito testamento olografo, integrazione di legittima ed accettazione dell'eredità, pubblicato con atto a rogito Notaio di Torino del 26.09.2016 rep. 79442/24749, registrato a Torino 3 il 04.10.2016 al n. 16703 - serie 1T);
- successione testamentaria in morte di denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 17.02.2020 al n. 42376 vol. 88888, trascritta a Torino 1 il 20.02.2020 ai nn.

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

6559/4773 - verbale deposito testamento olografo ed accettazione dell'eredità, pubblicato con atto a rogito Notaio di Torino del 08.10.2019 rep. 91190/32240, registrato a Torino 1 il 10.10.2019 al n. 16026 - serie 1T).

Si segnala inoltre che in forza di:

- atto a rogito Notaio di Torino del 05.07.2016 rep. 78837/24488, registrato a Torino 3 il 19.07.2016 al n. 12794 serie 1T, nonché atto a rogito Notaio di Torino del 21.07.2020 rep. 43577/15909, registrato a Torino il 27.07.2020 al n. 29375, l'erede pretermessa
- atto a rogito Notaio Germania) del 02.07.2020, l'erede pretermessa

dichiaravano tutte di rinunciare alle suddette eredità.

Danti causa

, proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in forza di atto di compravendita a rogito Notaio di Torino del 15.02.1980 rep. 72083/43735, trascritto a Torino 1 il 05.03.1980 ai nn. 7045/5605 (allegato 6).

LOTTO SECONDO

- successione testamentaria in morte di

(denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 24.11.2016 al n. 5045 vol. 9990, trascritta a Napoli 2 il 20.03.2017 ai nn. 12267/9599 - verbale deposito testamento olografo, integrazione di legittima ed accettazione

dell'eredità, pubblicato con atto a rogito Notaio di Torino del 26.09.2016 rep. 79442/24749, registrato a Torino 3 il 04.10.2016 al n. 16703 - serie 1T);

- successione testamentaria in morte di

(denuncia presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 17.02.2020 al n. 42376 vol. 88888, trascritta a Napoli 2 il 20.02.2020 ai nn. 7407/5670 - verbale deposito testamento olografo ed accettazione dell'eredità, pubblicato con atto a rogito Notaio e di Torino del 08.10.2019 rep. 91190/32240, registrato a Torino 1 il 04.10.2016 al n. 16026 - serie 1T).

Si segnala inoltre che in forza di:

- atto a rogito Notaio te di Torino del 05.07.2016 rep. 78837/24488, registrato a Torino 3 il 19.07.2016 al n. 12794 serie 1T, nonché atto a rogito Notaio di Torino del 21.07.2020 rep. 43577/15909, registrato a Torino il 27.07.2020 al n. 29375, l'erede pretermessa
- atto a rogito Notaio (Germania) del 02.07.2020, l'erede pretermessa

dichiaravano tutte di rinunciare alle suddette eredità.

Danti causa

proprietaria in forza di atto di compravendita a rogito Notaio di Torino del 26.05.2015 rep. 13119/5997, registrato a Torino 1 il 03.06.2015 al n. 10383 - serie 1T (allegato 7).

Si segnala che nel suddetto atto acquisiva la proprietà in regime di

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

comunione legale dei beni con

Danti causa

proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in forza di successione legittima in morte di

(dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Moncalieri il 28.01.2015 al n. 124, vol. 9990).

Dante causa

, proprietaria in forza di atto di compravendita a rogito Notaio

ımare di Stabia del 26.08.1986, trascritto a Napoli 2 il 04.09.1986 ai nn. 20525/16280.

QUESITO c)

Indichi l'esistenza delle formalità, 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 saranno cancellati, se colpiscano solo i beni per cui è causa o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dagli accertamenti esperiti in data 27.11.2024 presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, ad eccezione delle domande di divisione giudiziale trascritte in data 05.01.2023 ai nn. 456/292 e 457/293, sull'immobile di cui al LOTTO PRIMO non risulta gravare alcuna formalità

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

pregiudizievole (allegato 8).

Dagli accertamenti esperiti in data 27.11.2024 presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2, ad eccezione delle domande di divisione giudiziale trascritte in data 16.12.2022 ai nn. 61703/47287 ed in data 09.01.2023 ai nn. 1005/807, sull'immobile di cui al LOTTO SECONDO non risulta gravare alcuna formalità pregiudizievole (allegato 9).

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

A parte quanto espressamente indicato negli atti di provenienza, gli immobili in questione non risultano assoggettati a diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, ad eccezione di quanto segue:

LOTTO PRIMO

Regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Giovanni Battista Picco di Torino del 28.12.1979 rep. 71693, registrato a Torino il 17.01.1980 al n. 4036 (allegato 10).

Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente riportato, non sono previsti limiti di utilizzo specificatamente all'unità in questione, fermo restando che si richiamano in particolare le norme che statuiscono le proprietà comuni a tutti o a gruppi di condomini, le parti di proprietà esclusiva di singoli condomini, le servitù passive per il condominio e a favore dell'edificio di via Santa Giulia 22 (servitù di veduta e di prospetto), la servitù di insistenza nei confronti del fabbricato principale in fregio via, del contatore dell'acqua a favore del fabbricato interno. A complemento di quanto è dettato all'articolo 7 e seguenti del regolamento di condominio, si precisa che le spese relative alle scale sono determinate secondo il deliberato di assemblee parziarie per ogni rispettiva scala.

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it



LOTTO SECONDO

Regolamento di condominio fornito dall'amministratore condominiale, il quale ha dichiarato di non conoscerne gli estremi di deposito con rogito notarile (allegato 11).

Dalla disamina di detto documento, da intendersi qui integralmente riportato, non sono previsti limiti di utilizzo specificatamente all'unità in questione, fermo restando che all'art. 2 - Viale di accesso si legge: "*Come innanzi detto, l'edificio prende accesso dal viale privato comune con inizio da via Rispoli. Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione del detto viale che si innesta su via Rispoli saranno ripartire tra i proprietari dei vari cespiti che da esso prendono accesso, in proporzione del valore dei singoli beni e dell'uso. Sul viale in oggetto è assolutamente vietato parcheggiare le auto o di sostare con qualsiasi mezzo di trasporto se non per il tempo strettamente necessario allo scarico o al carico di mobilio o di merci. In ogni caso si dovrà mai impedire il passaggio ad altri veicoli.*"

QUESITO d)

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, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome dei comproprietari non risultano sussistere contratti di locazione registrati in qualità di danti causa aventi ad oggetto specificatamente gli immobili in questione (allegato 12).

L'accesso interno ad entrambi gli immobili è stato reso possibile dal convenuto Sig.

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TORINO
Arch. MAURIZIO ORAZI n° 2279

QUESITO e)

Descriva i beni per cui è causa, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg.

LOTTO PRIMO





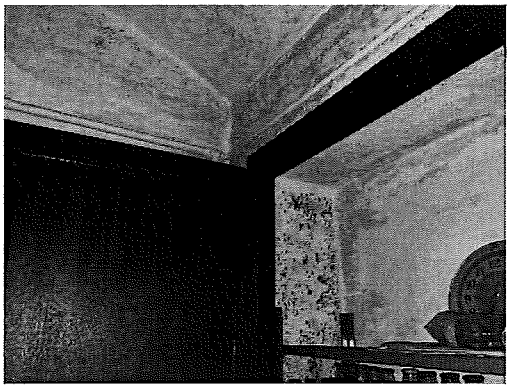
Trattasi di fabbricato d'epoca edificato agli inizi del '900 elevantesi a 4 piani fuori terra, oltre seminterrato e sottotetto, con accesso pedonale dal civico 36 della Via Montebello, nonché accessi pedonale e carraio dal civico 34 della medesima via, che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in muratura; tetto a falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole; muri di tamponamento intonacati e tinteggiati; serramenti esterni in legno con interposti vetri, protetti da gelosie e/o avvolgibili. Lo stabile è dotato di ascensore, la cui fruizione è attualmente inibita per quanto attiene all'unità oggetto della presente, non avendo i condividenti partecipato alle spese per l'installazione dell'impianto, fermo restando quanto comunicato dall'amministratore circa la possibilità di fruizione del servizio versando la quota corrispondente (allegato 17). Stato generale discreto.

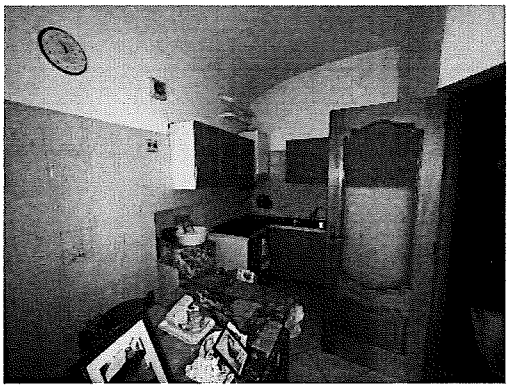
In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne, si rimanda alle riprese che seguono, nonché alla documentazione fotografica (allegato 13).

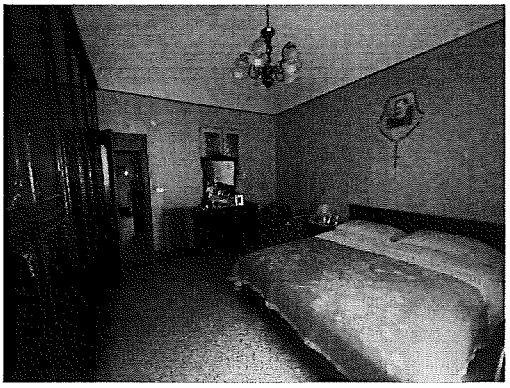
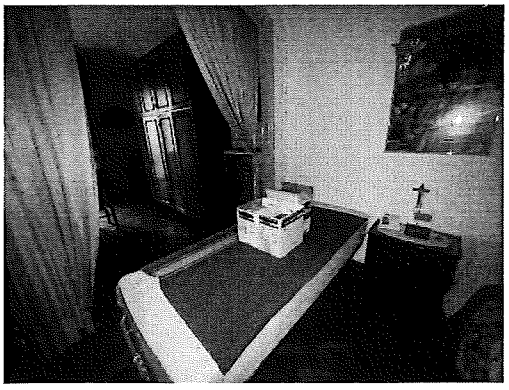
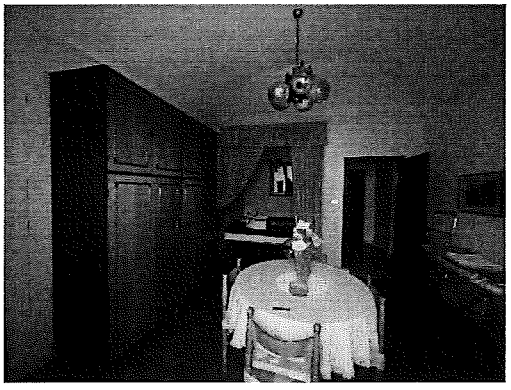
Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TORINO
Arch. MAURIZIO ORAZI n° 2279

Alloggio al piano secondo (3° f.t.)

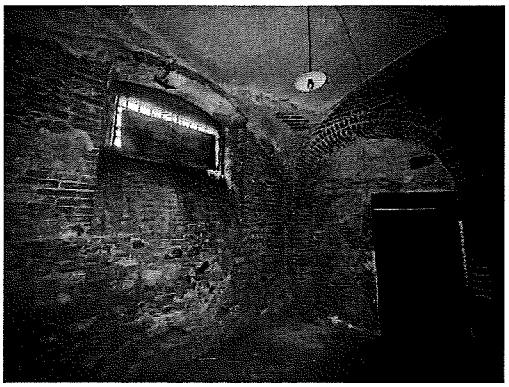


Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TORINO
Arch. MAURIZIO ORAZI n° 2279

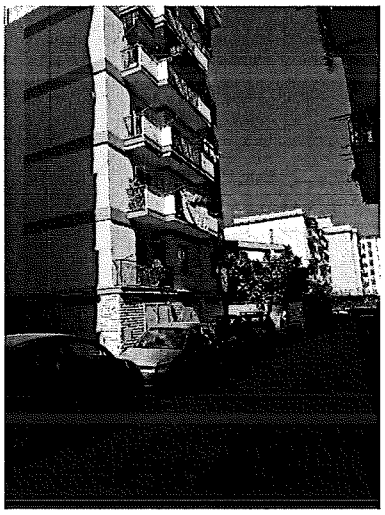
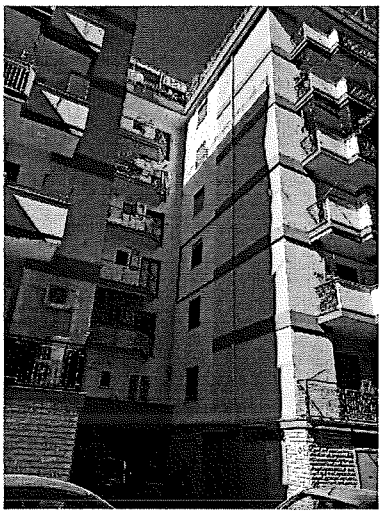
Cantina al piano sotterraneo

Soffitta al piano sottotetto




LOTTO SECONDO

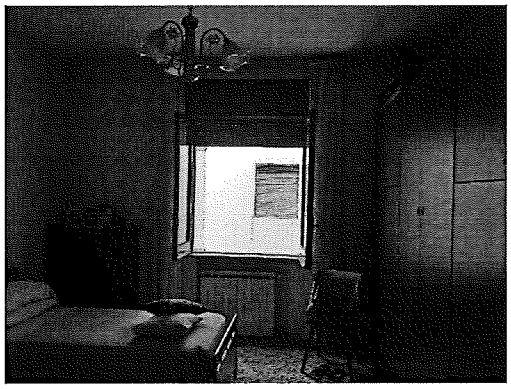
Trattasi di fabbricato edificato alla fine degli anni '60 elevantesi a 7 piani fuori terra, oltre attico, con accesso pedonale dal civico 113 della Via Antonio Rispoli, che presenta

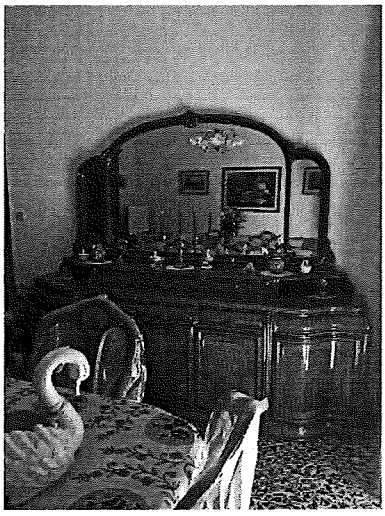
Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

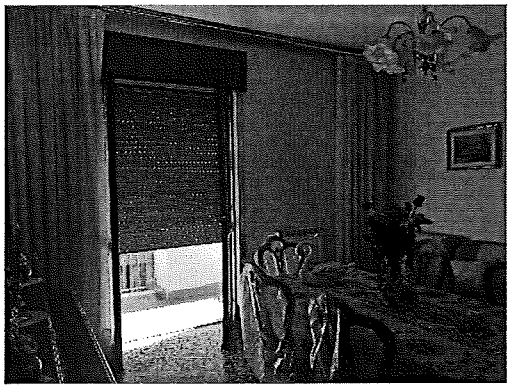
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TORINO
Arch. MAURIZIO ORAZI n° 2279

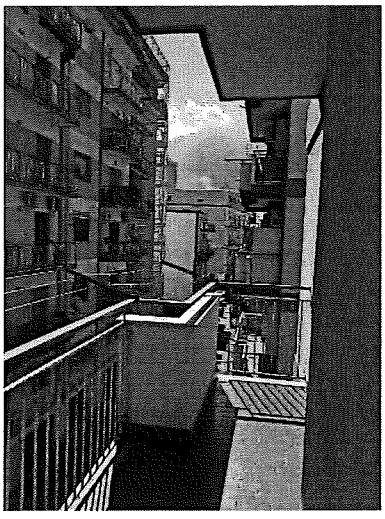
sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a.; copertura piana; muri di tamponamento intonacati e tinteggiati; serramenti esterni in legno con interposti vetri semplici, protetti da avvolgibili in plastica. Lo stabile è dotato di ascensore. Stato generale corrente.

In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne, si rimanda alle riprese che seguono, nonché alla documentazione fotografica (allegato 14).

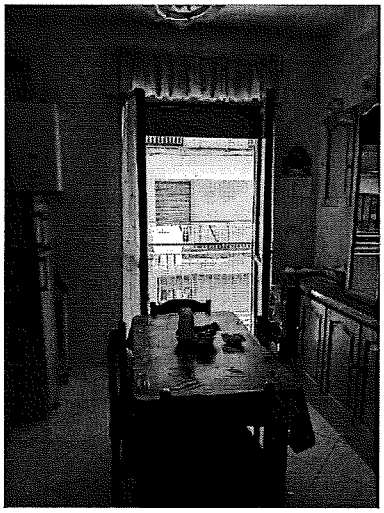




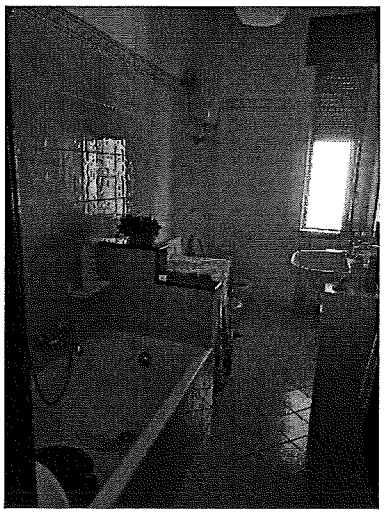


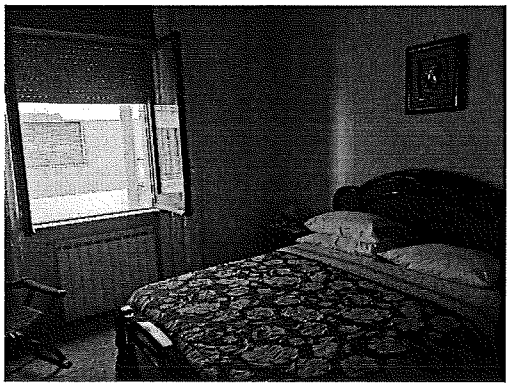


Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

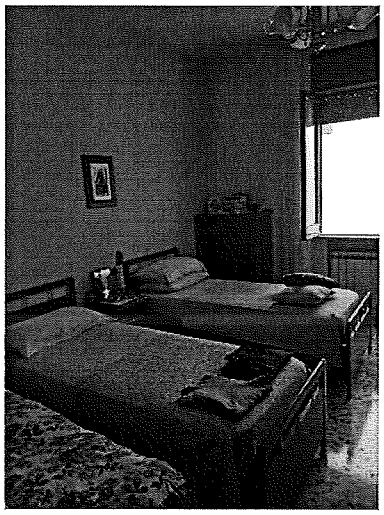












Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

QUESITO f)

Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni 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 e provvedendo a presentare i documenti necessari a consentire il trasferimento dei beni.

LOTTO PRIMO

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Dagli accertamenti esperiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino, relativamente alla realizzazione dello stabile ricomprendente l'immobile in questione, è stato possibile reperire esclusivamente Licenza n. 488 del 28.11.1905 (prot. 1905/1/422), relativa alla sopraelevazione del fabbricato a partire dal piano primo (2° f.t.).

Successivamente risulta agli atti Permesso di Costruire n. 2694 del 16.12.1950 (prot. 1950/1/40365) per "*chiusura di parte di ballatoio con veranda verso cortile*", relativamente al quale è stata accertata la totale assenza del manufatto licenziato, in luogo di manufatto di minor dimensione parzialmente chiuso su due lati costituito da pannellature plastiche.

Fermo restando che negli elaborati grafici allegati alla pratica di sopraelevazione non risultano rappresentate le piante dei piani sotterraneo e sottotetto, e pertanto lo scrivente si riserva circa la regolarità di tali porzioni, dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito (allegato 15) con lo stato dell'arte risultante al momento del sopralluogo (allegato 3), relativamente all'alloggio, sono state accertate le seguenti difformità:

1) generalizzate modifiche distributive degli spazi interni, nonché annessione della camera prospettante a ovest, originariamente facente parte dell'adiacente unità

immobiliare;

2) realizzazione di manufatto limitatamente chiuso su due lati costituito da pannellature plastiche a parziale chiusura del balcone prospettante il cortile.

Fermo restando che l'abuso di cui al punto 2) non è sanabile e pertanto si dovrà procedere alla totale rimozione del manufatto, le difformità di cui al punto 1) sono sanabili mediante la presentazione di istanza di sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 il cui importo di spesa, ricomprendente onorario di professionista abilitato, oneri e sanzioni comunale, viene determinato in via del tutto indicativa e non vincolante, in complessivi € 3.000,00 circa.

CONFORMITA' CATASTALE

A seguito degli accertamenti esperiti sulla località nonché dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Torino - Territorio - Servizi Catastali, sezione Catasto Fabbricati (allegato 2), non vi è conformità dei dati catastali ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010.

In considerazione di quanto sopra, a seguito dell'avvenuta regolarizzazione edilizia, dovrà essere presentata pratica di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica dei luoghi, il cui presumibile costo ricomprendente onorario di professionista abilitato e diritti catastali, può indicarsi in complessivi € 700,00 circa.

LOTTO SECONDO

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Castellammare di Stabia, il fabbricato ricomprendente l'unità in questione risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Nulla Osta n. 153 del 31.08.1968 per costruzione di "*un fabbricato per civili abitazioni composto da seminterrato, piano rialzato, cinque piani e sesto piano*



attico;

- Voltura e conseguente Nulla Osta n. 15 del 26.02.1969, facente riferimento al Nulla Osta sopra citato;
- Nulla Osta n. 81 del 02.10.1969 per "*ampliamento del quinto piano e sopraelevazione del sesto piano attico*".

Dal raffronto tra quanto amministrativamente assentito (allegato 16) con lo stato dell'arte risultante al momento del sopralluogo (allegato 5), sono state accertate generalizzate modifiche distributive interne, regolarizzabili mediante la presentazione di istanza di sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 il cui importo di spesa, ricomprendente onorario di professionista abilitato, oneri e sanzioni comunale, viene determinato in via del tutto indicativa e non vincolante, in complessivi € 3.000,00 circa.

CONFORMITA' CATASTALE

A seguito degli accertamenti esperiti sulla località nonché dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli - Territorio - Servizi Catastali, sezione Catasto Fabbricati (allegato 4), vi è conformità dei dati catastali ai sensi del comma 14, dell'art. 19 del D.L. n. 78/2010.

ADEMPIMENTI DA ESPLETARE

PREVENTIVAMENTE AL TRASFERIMENTO

In considerazione di quanto emerso circa la sussistenza di irregolarità edilizie e di conformità catastale, che ad oggi determinano l'intrasferibilità degli immobili, le Parti dovranno ottenere rispettivi titoli abilitativi di sanatoria comunale nonché successivamente presentare pratica di variazione catastale, quest'ultima esclusivamente per quanto attiene al LOTTO PRIMO.

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it



QUESITO g)

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

GESTIONE CONTABILE CONDOMINIALE

In merito alle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, a seguito di specifica richiesta formulata agli amministratori condominiali, è stato comunicato quanto segue:

LOTTO PRIMO - (allegato 17)

Preventivo anno 2024 - spese ordinarie	€	931,71

LOTTO SECONDO - (allegato 18)

Preventivo anno 2024 - spese ordinarie	€	433,56

_____oo00oo_____

Si precisa inoltre che all'attualità non risultano sussistere spese condominiali insolute in capo ad entrambi gli immobili.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome dei condividenti, oltre il presente procedimento, risulta quanto prodotto nell'allegato 19.

QUESITO h)

Determini il valore di mercato dei beni, alla data di apertura delle successioni e alla data attuale, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c..

Tenuto conto del contenuto della presente relazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza superficiaria degli immobili da ritenersi indicativa e non

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

vincolante, così riportata nelle visure catastali, del corrente stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare all'attualità ed alla data di apertura delle successioni, delle indagini condotte per beni assimilabili riscontrabili nelle rispettive zone di riferimento, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti edilizi e catastali eseguiti presso i pubblici uffici e di raffronto sulle località, si ritiene in ottemperanza all'art. 568 comma 2 c.p.c., adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, di procedere alle seguenti determinazioni:

LOTTO PRIMO

	mq.	€/mq.	€
Valore di mercato all'attualità	127,00	2.100,00	266.700,00
A dedurre spese di regolarizzazione edilizia e catastale			-3.700,00
			263.000,00

	mq.	€/mq.	€
Valore di mercato al 09.09.2019	127,00	2.150,00	273.050,00
A dedurre spese di regolarizzazione edilizia e catastale			-3.700,00
			269.350,00

	mq.	€/mq.	€
Valore di mercato al 17.12.2015	127,00	2.200,00	279.400,00
A dedurre spese di regolarizzazione edilizia e catastale			-3.700,00
			275.700,00

LOTTO SECONDO

	mq.	€/mq.	€
Valore di mercato all'attualità	100,00	2.800,00	280.000,00
A dedurre spese di regolarizzazione edilizia e catastale			-3.000,00
			277.000,00

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it



	mq.	€/mq.	€
Valore di mercato al 09.09.2019	100,00	2.700,00	270.000,00
A dedurre spese di regolarizzazione edilizia e catastale			-3.000,00
			267.000,00

	mq.	€/mq.	€
Valore di mercato al 17.12.2015	100,00	2.700,00	270.000,00
A dedurre spese di regolarizzazione edilizia e catastale			-3.000,00
			267.000,00

QUESITO i)

Verifichi se i beni siano comodamente divisibili e, in caso positivo, predisponga il progetto di divisione, con la formazione di lotti, determinando anche gli eventuali conguagli in denaro.

Tenuto conto che la massa immobiliare oggetto di divisione è costituita da numero due distinte unità immobiliari, entrambe indivisibili, nonché delle quote di spettanza in capo ai tre condividenti in virtù della sentenza non definitiva n. 4533/2023 pubblicata il 16.11.2023, che risultano le seguenti: - proprietà 1/4, proprietà 1/4; - proprietà 2/4, e delle quali non è stata richiesta l'attribuzione congiunta, non sussistono le condizioni per procedere alla formazione di numero tre distinti lotti.

Pertanto, fermo restando che preventivamente alla vendita le parti dovranno regolarizzare amministrativamente entrambi gli immobili, si predispone il seguente

PIANO DI VENDITA

PER LA PIENA PROPRIETÀ - LOTTO PRIMO

Comune di Torino (TO), Via Montebello n. 36, scala "B",

- al piano secondo (3° f.t.), **alloggio** composto di ingresso, cucina, tre camere, bagno e



accessori, distinto con la sigla "2B2" e tinteggiato in verde nella pianta del piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: alloggio "2B1", corridoio scala, balconcino verso cortile, soprassuolo cortile, alloggio "2A1", soprassuolo Via Montebello, salvo altre;

- al piano sotterraneo, **cantina** distinta con il numero 5 (cinque) e tinteggiata in giallo nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio comune, cantina 6, altra proprietà, sottosuolo Via Montebello, salvo altre;
- al piano sottotetto, **soffitta** distinta con il numero 13 (tredici) e tinteggiata in verde nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio comune, sottotetto 14, soprassuolo cortile, sottotetto 12, salvo altre.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Torino Foglio **1248**, particella **142**, sub. **16** - Via Montebello n. 36 - P. S1-2 - z.c. 1 - cat. A/4 - cl. 3 - vani 6 - r.c. € 557,77.

Prezzo da porsi a base d'asta

€ **263.000,00** *(Euro duecentosessantatremila/00)*

oo0oo

PER LA PIENA PROPRIETÀ - LOTTO SECONDO

Comune di Castellammare di Stabia (NA), Via Antonio Rispoli n. 113,

con accesso dalla scala "B"

- al piano terzo (4° f.t.), **alloggio** composto di ingresso, cucina, tre camere, ripostiglio e bagno, alle coerenze: vano scala, pianerottolo, vano ascensore, altro alloggio del piano, cortile a più lati, salvo altre.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia Foglio **7**, particella **66**, sub. **40** - Strada Rispoli n. 113 - P. 3 - z.c. 1 - cat. A/2 - cl. 5 - vani 5,5 - r.c. € 695,93.

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

Prezzo da porsi a base d'asta

€ **277.000,00** *(Euro duecentosettantasettemila/00)*

****

Tanto si è ritenuto riferire all'Ill.mo Giudice in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, lì 17.01.2025

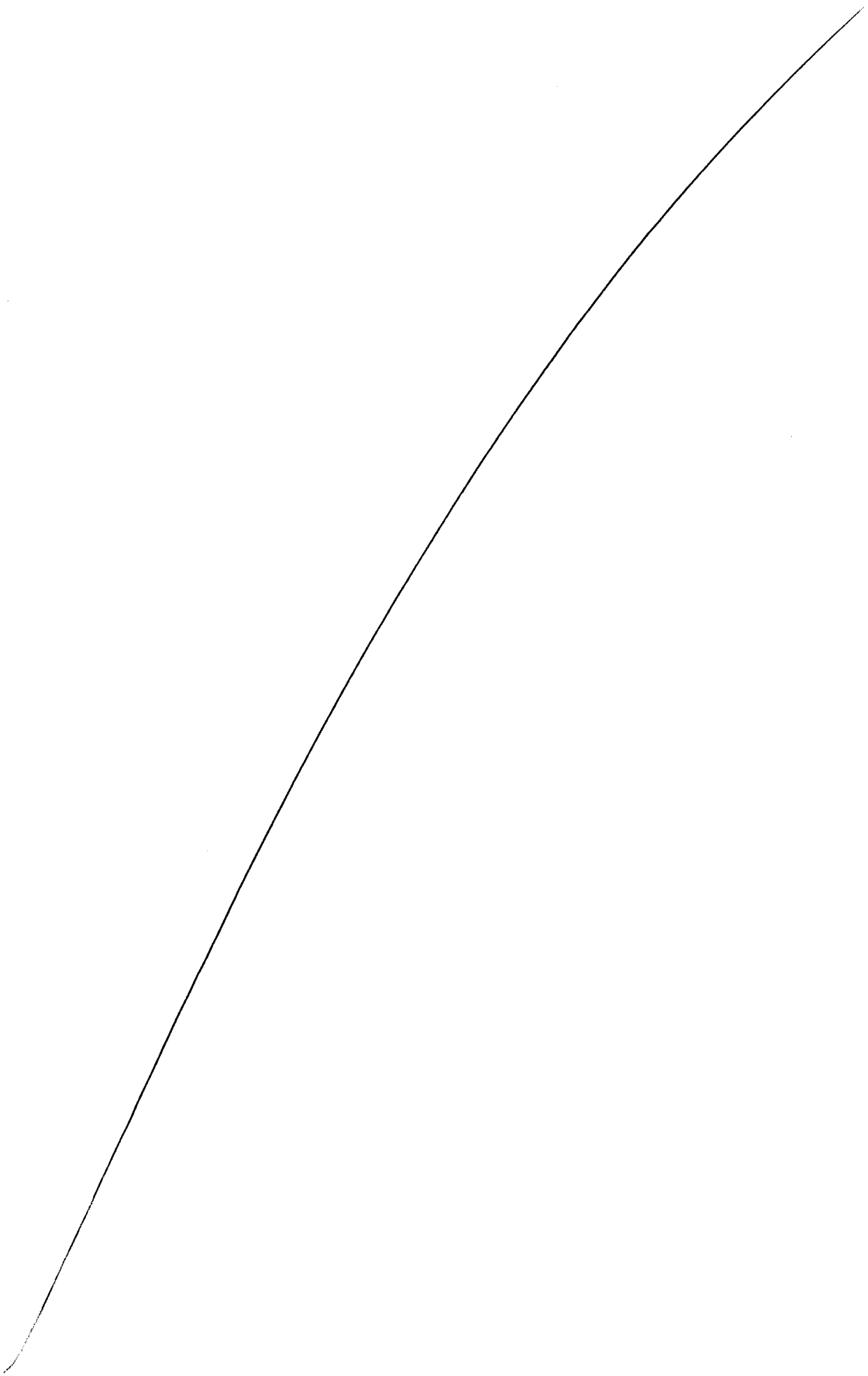
L'ESPERTO

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
Consulente Tecnico del Giudice
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ALLEGATI

1) Verbale operazioni peritali.
2) Documentazione catastale Lotto Primo.
3) Planimetria indicativa stato dei luoghi Lotto Primo.
4) Documentazione catastale Lotto Secondo.
5) Planimetria indicativa stato dei luoghi Lotto Secondo.
6) Atto di provenienza Lotto Primo.
7) Atto di provenienza Lotto Secondo.
8) Ispezioni ipotecarie Torino 1.
9) Ispezioni ipotecarie Napoli 2.
10) Regolamento di condominio Lotto Primo.
11) Regolamento di condominio Lotto Secondo.
12) Verifica sussistenza contratti di locazione Agenzia delle Entrate.
13) Documentazione fotografica Lotto Primo.
14) Documentazione fotografica Lotto Secondo.
15) Comune di Torino - Pratiche edilizie Lotto Primo.
16) Comune di Castellammare di Stabia - Pratiche edilizie Lotto Secondo.
17) Comunicazione amministratore condominiale Lotto Primo.
18) Comunicazione amministratore condominiale Lotto Secondo.
19) Verifica sussistenza procedimenti giudiziari.
20) CTU preliminare del 18.12.2024.
21) Memoriale di osservazioni alla relazione preliminare a firma Avv.ti Dario Poto e Laura Garrone per il convenuto
22) Brevi note del CTU in risposta al memoriale di osservazioni.



Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE 2ª CIVILE - Giudice Dott.ssa Silvia SEMINI

CAUSA n. 10182/2022 R.G.

PROMOSSA DA:

ATTORE

(assistito dagli Avvocati Concetta Buonocore e Mario Florimonte)

CONTRO:

CONVENUTO

(assistito dall'Avvocato Diego Capasso)

CONTRO:

CONVENUTO

(assistito dagli Avvocati Dario Poto e Laura Garrone)

C.T.U.: Arch. Maurizio ORAZI

RELAZIONE ATTIVITÀ DI SANATORIA EDILIZIA E CATASTALE

Premesso che:

- in data 31.05.2025 al sottoscritto veniva conferito il seguente mandato sotto il vincolo del già prestato giuramento: "***con espressa autorizzazione (ove ritenuto necessario) ad avvalersi di ausiliario - di curare gli adempimenti necessari per la regolarizzazione delle difformità rilevate nella propria relazione, anche con riferimento alla rimozione del manufatto di cui al Lotto Primo (ovvero delle pannellature plastiche descritte nella CTU)***";
- per l'espletamento dell'incarico il Giudice assegnava termine di 90 giorni a decorrere dalla comunicazione del suddetto provvedimento, avvenuta in data

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

04.06.2025;

- al fine di procedere con le attività demandate, lo scrivente assumeva da subito informazioni presso i Comuni di Torino e Castellammare di Stabia per approntare i conseguenti adempimenti amministrativi;
- in merito alla rimozione del manufatto abusivo di cui al Lotto Primo, incaricava per l'espletamento dell'incombenza la ditta (TO), previa preventivazione e comunicazione alle parti (allegato 1);
- relativamente all'immobile sito in Castellammare di Stabia costituente il Lotto Secondo, tenuto conto della distanza, si avvaleva quale ausiliario dell'opera professionale del Geom. con studio in Vico Equense (NA), Via Faito 16;
- in considerazione dell'andamento delle attività demandate, in data 02.09.2025 instava al Giudice richiedendo proroga dei termini per il deposito della relazione;
- in data 04.09.2025 il Giudice concedeva proroga al 10.10.2025.

In ottemperanza a quanto disposto dal Giudice, elabora e redige la seguente relazione.

_____oo00oo_____

LOTTO PRIMO

- in data 26.06.2025 veniva esperita sessione peritale sulla località in Torino (TO), Via Montebello n. 36, alla presenza del Sig. che garantiva l'accesso interno all'unità immobiliare, nonché del Sig. titolare della ditta omonima, nonché propri coadiutori, al fine di procedere a rimozione e smaltimento del manufatto abusivo (allegato 2). Si provvedeva altresì ad esperire accurato rilievo strumentale dei luoghi propedeutico alla presentazione della pratica di sanatoria comunale;
- predisposizione tramite portale MUDE di Comunicazione di Inizio Lavori

Asseverata in sanatoria ex art. 6 bis comma 5 D.P.R. n. 380/2001 corredata degli opportuni elaborati tecnici e conseguente deposito, a seguito del quale l'amministrazione comunale assegnava protocollo 20/8006/2025 del 02.07.2025, alla quale non seguivano nei termini richieste di integrazione da parte dell'ufficio (allegato 3);

- compilazione tramite il programma Docfa di pratica di variazione catastale per divisione - diversa distribuzione degli spazi interni (allegato 4);
- pagamento dei diritti ammontanti complessivamente ad € 210,00 (duecentodieci/00) e successivo deposito telematico della pratica catastale, a seguito del quale il competente ufficio rilasciava ricevuta di avvenuta denuncia di variazione del 07.07.2025 prot. TO0308125 (allegato 5);
- in data 23.09.2025 otteneva dal sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate visure e planimetrie catastali aggiornate dell'immobile (allegato 6).

LOTTO SECONDO

Tenuto conto che, come già sopra riferito, le attività di regolarizzazione amministrativa dell'immobile sito in Castellammare di Stabia sono state esperite con l'ausilio dal Geom. , si provvedeva alla presentazione per il tramite dello Sportello Unico digitale di pratica in sanatoria - CILA postuma - completa di tutta la documentazione richiesta, protocollata in data 22.07.2025 al n. 52984 - SUED_CILA-00276-2025, alla quale non seguivano nei termini richieste di integrazione da parte dell'amministrazione comunale, come da dichiarazione del 22.09.2025 (allegato 7).

RISULTANZE A SEGUITO DELLE ATTIVITÀ ESPERITE

A seguito delle pratiche di sanatoria edilizia espletate presso i Comuni di Torino e Castellammare di Stabia, si riportano di seguito le consistenze immobiliari, aggiornate per quanto attiene all'immobile in Torino (TO) sulla base dei nuovi identificativi

catastali, fermi restando quelli relativi all'immobile in Castellammare di Stabia (NA), già catastalmente conforme.

LOTTO PRIMO

Comune di Torino (TO), Via Montebello n. 36, scala "B",

- al piano secondo (3° f.t.), **alloggio** composto di ingresso, cucina, tre camere, bagno e accessori, distinto con la sigla "2B2" e tinteggiato in verde nella pianta del piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: alloggio "2B1", corridoio scala, balconcino verso cortile, soprassuolo cortile, alloggio "2A1", soprassuolo Via Montebello, salvo altre;
- al piano sotterraneo, **cantina** distinta con il numero 5 (cinque) e tinteggiata in giallo nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio comune, cantina 6, altra proprietà, sottosuolo Via Montebello, salvo altre;
- al piano sottotetto, **soffitta** distinta con il numero 13 (tredici) e tinteggiata in verde nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: corridoio comune, sottotetto 14, soprassuolo cortile, sottotetto 12, salvo altre.

Detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

- Foglio **1248**, particella **142**, sub. **5019** - Via Montebello n. 36 - P. 2 - z.c. 1 - cat. A/4 - cl. 3 - vani 5 - r.c. € 464,81;
- Foglio **1248**, particella **142**, sub. **5020** - Via Montebello n. 36 - P. S1 - z.c. 1 - cat. C/2 - cl. 1 - mq. 14 - r.c. € 39,77;
- Foglio **1248**, particella **142**, sub. **5021** - Via Montebello n. 36 - P. 4 - z.c. 1 - cat. C/2 - cl. 1 - mq. 8 - r.c. € 22,72.

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

LOTTO SECONDO

Comune di Castellammare di Stabia (NA), Via Antonio Rispoli n. 113,

con accesso dalla scala "B"

- al piano terzo (4° f.t.), **alloggio** composto di ingresso, cucina, tre camere, ripostiglio e bagno, alle coerenze: vano scala, pianerottolo, vano ascensore, altro alloggio del piano, cortile a più lati, salvo altre.

Detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castellammare di Stabia al Foglio **7**, particella **66**, sub. **40** - Strada Rispoli n. 113 - P. 3 - z.c. 1 - cat. A/2 - cl. 5 - vani 5,5 - r.c. € 695,93.

CONCLUSIONI

In considerazione di quanto sopra, avendo ottemperato integralmente a quanto demandato dal Giudice, lo scrivente dichiara che gli immobili oggetto della presente vertenza siti in Torino (TO), Via Montebello n. 36 e Castellammare di Stabia (NA), Via Antonio Rispoli n. 113, **sono da intendersi conformi a livello urbanistico e catastale e conseguentemente nulla osta al loro trasferimento**.

****

Tanto si è ritenuto riferire all'Ill.mo Giudice in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, lì 24.09.2025

L'ESPERTO

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
Consulente Tecnico del Giudice
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Via Assietta n. 25/G - 10128 TORINO
tel. 011.0461630
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

ALLEGATI

1) Preventivo ditta e comunicazione alle parti.

2) Verbale delle operazioni peritali con unite fotografie.

3) CILA in sanatoria prot. 20/8006/2025 del 02.07.2025.

4) Pratica Docfa di variazione catastale.

5) Ricevuta di registrazione del 07.07.2025 prot. TO0308125 e pagamento diritti.

6) Visure e planimetrie catastali aggiornate Lotto Primo.

7) CILA in sanatoria prot. 52984 del 22.07.2025.