

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
Seconda Sezione Civile

N.R.G. 24175/2019
(ex RGE 576/2012)

Giudice dott.ssa Nicoletta Aloj

*** AAA ***

rappresentata e difesa dall' Avv. Enrico Maria Scotta

(Attrice)

*** BBB ***

(Convenuto contumace, debitore esecutato)

*** CCC ***

rappresentata e difesa dall' Avv. Carlo Vaudetti
CTP arch. Fabiana Rossi

(Convenuta comproprietaria non esecutata)

*** DDD ***

(Convenuto contumace)

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Immobili in via Cornaglio 14, Buttigliera Alta (TO)

f. 10, p. 60 sub.1 - f. 10, p. 60 sub.2 - f. 10, p. 59 - f. 10, p. 61



La Sottoscritta arch. Giuliana Dorrucci, con studio professionale in Torino, via Pietro Piffetti n. 21, tel 01119213795, email g.dorrucci@tiscali.it, Pec: g.dorrucci@architettitorinopec.it iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino al n. 8872 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino al n. 1093, nominata CTU nella Causa - Procedimento n°24175/2019 R.G. citato in oggetto, consegna la presente consulenza tecnica alle parti in assolvimento al mandato ricevuto.

Torino, 12-10-2022

19-10-2022 (integrazione)

il CTU arch. Giuliana Dorrucci

Sommario

Conclusioni sintetiche	3
Svolgimento delle Operazioni Peritali	6
Il quesito	7
Quesito a)	8
Descrizione dei fabbricati.....	8
Descrizione dei terreni.....	13
Identificazione catastale e confini	14
Confini.....	15
Quesito b)	15
Quesito c)	17
Quesito d)	18
Proposta di divisione	19
Quesito e)	19
Quesito g)	22
Piano Regolatore Generale Comunale.....	22
Vincoli.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Agibilità.....	24
Difformità rilevate e interventi per la regolarizzazione.....	24
Costi di ripristino e regolarizzazione.....	26
Quesito h)	27
Quesito i)	28
Quesito m)	28
Quesito n)	28
Calcolo della consistenza	28
Valutazione degli immobili residenziali.....	29
Valutazione dei terreni	31
PIANO DI VENDITA: LOTTO “A”	32
PIANO DI VENDITA: LOTTO “B”.....	33
Allegati	34

Conclusioni sintetiche

Immobili:

- 1) Alloggio con cantina sito in Buttigliera Alta (TO) in via Cornaglio n. 14, al piano terra (primo fuori terra), F. 10 P. 60 Sub. 1, cl. 2 Categoria A3, 5,5 vani rendita euro 482,89 (Allegato 2);
- 2) Alloggio sito in Buttigliera Alta (TO) in via Cornaglio n. 14, al piano primo (secondo fuori terra e al piano mansardato), F. 10 P. 60 Sub. 2, cl. 2 Categoria A3, 7 vani, rendita euro 614,58 (Allegato 3);
- 3) Terreno seminativo arborato, Catasto Terreni f 10 p 59, 2 are, 55 centiare, cl. 3, reddito dominicale euro 1,58, (Allegato 4);
- 4) Terreno seminativo arborato, Catasto Terreni f 10 p 61, 3 are, 33 centiare, cl. 4, reddito dominicale euro 0,95, (Allegato 5);

Confini:

I suddetti immobili formano un corpo unico distinto al catasto terreni al f. 10, p 59,60 e 61 confinante con via Cornaglio e proprietà mappali 289, 532, 62, 279 e 231 dello stesso foglio.

Proprietà:

Dal 15-01-2016 ad oggi:

- *** BBB *** per quota 1/3;
- *** CCC *** per quota 2/3;

Dal 08-02-2003 al 15-01-2016:

- *** BBB *** per quota 1/3 ;
- *** CCC ***

- *** EEE*** per quota 1/3;

Dal 04-08-1979 al 08-02-2003:

- *** FFF *** per quota 1/1;

Il primo atto tra vivi ante ventennio è l'atto di acquisto a rogito del notaio Giuseppe Savio, rep. 16316/58049 del 04-08-1979, trascritto presso la Conservatoria di Susa in data 22-08-1979, RG 4495 RP 3801; (Allegato 13)

Formalità:

IMMOBILI RESIDENZIALI E TERRENI
Conservatoria Registri Immobiliari di Susa:

- 24-08-2004: trascrizione di Atto di successione, RG 8599 RP 6460;
- 31-08-2011: iscrizione di Ipoteca giudiziale RG 67950 RP 1030;
- 29-03-2012: trascrizione Pignoramento RG 2170 RP 1689;
- 13-12-2012: trascrizione di Sequestro conservativo RG 8114 RP 6390;
- 27-10-2015: trascrizione di Accettazione tacita eredità RG 7034 RP 5547;
- 18-01-2016: trascrizione di Accettazione tacita eredità RG 273 RP 211;
- 18-01-2016: trascrizione di Atto di Compravendita RG 274 RP 212;
- 19-01-2019: trascrizione di Domanda di Divisione Giudiziale RG 9977 RP 7537;

PRGC:

Gli immobili ricadono in area "RE20" della Variante 9 al PRGC approvato con DGR n. 17 del 24-05-2004.

Art. 28 delle NTA, "aree capacità insediativa esaurita". Per le uni-bifamiliari consentito ampliamento di mc 150 per ciascuna unità immobiliare (Allegato 12); Nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica gli immobili ricadono in classe "2A"

Vincoli Vincolo paesaggistico ai sensi del DD.MM 01-08-1985 “Galassini” (Allegato 12);

Usi Civici: Non presenti

Servitù: Non presenti

Regolarità edilizia: mappa storica del catasto terreni 1889 (Allegato 24);
Iscrizione dell’immobile in catasto 1939 (Allegato 25);
[Planimetria di impianto catastale del 10-06-1940 \(Allegato 29\);](#)

Concessione Edilizia n. 121 del 11-07-1989 (Allegato 15);

Autorizzazione Edilizia n. 37 del 28-02-1981 (Allegato 16);

Parere favorevole n. 157 del 05-11-1982 (non realizzato) (Allegato 17);

Autorizzazione edilizia 47 del 06-03-1990 (Allegato 18);

Conc. in sanatoria n. 161 del 12-12-1994 (prot. 2488/1986) (Allegato 19);

Concessione Edilizia n. 86/2000 del 06-06-2001 (Allegato 20);

n.b.: necessaria CILA in sanatoria ex art. 6 bis del DPR 380/01 previa rimozione di alcune opere non sanabili per l’unità f. 10 p. 60 sub. 1;

n.b.: necessaria SCIA in sanatoria ex art. 37 c. 4 del DPR 380/01 e richiesta di autorizzazione paesaggistica semplificata, previa rimozione di alcune opere non sanabili per l’unità f. 10 p. 60 sub. 2;

n.b.: necessaria richiesta di AGIBILITA’ ex art. 24 del DPR 380/01 e s. m. e i.

Stato di occupazione: Sopralluogo in data: 22-07-2021.

Occupato solo il primo piano dalla *** GGG*** in virtù di contratto di comodato n. 5919/2019 reg. il 19-09-2019, presso l’Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Torino 2 (Allegato 23);

Stato conservativo: le ultime ristrutturazioni degli immobili risalgono alla fine degli anni ‘80, le parti comuni (tetto e facciate) sono in buono stato, ma gli alloggi sono da ristrutturare negli impianti e nelle finiture, da un punto di vista energetico essendo in classe “G” sarebbe opportuno sostituire almeno i serramenti.

APE: Piano terra (f. 10 p. 60 sub. 1)
APE 2015 109973 0001 scad. 24-10-2025, l’immobile è in classe energetica “G”.
(Allegato 21)

Piano primo e mansarda (f. 10 p. 60 sub. 2)
APE 2015 109973 0003 scad. 26-10-2025, l’immobile è in classe energetica “G”.
(Allegato 22)

SPESE: L’immobile è una bifamiliare in capo a due proprietari, non essendo costituita in condominio non sono presenti spese comuni da segnalare.



Consistenza:

- 1) "Abitazione civile" PT ,f. 10 p. 60 sub. 1 mq 125,00
(oltre giardino comune di ca. mq 500);
- 2) "Abitazione civile" P 1-2, f. 10 p. 60 sub. 1 mq 246,00
(oltre giardino comune di ca. mq 500)
- 3) "Terreno seminativo arborato" f. 10 p. 59 mq 255,00
- 4) "Terreno seminativo arborato" f. 10 p. 61 mq 233,00

Divisibilità:

L'unità è divisibile in due lotti con oneri di divisione stimati in euro

10.500 Lotto "A" (Allegato 27), *** BBB*** :

- alloggio f. 10, p. 60, sub. 1

-porzione del f. 10 p. 60

-detratto conguaglio in denaro di - € 1.683,33

Valore del lotto "A": € 86.163,33

1/3 Costi della divisione attribuibili a questo lotto € 3.500

Lotto "B" (Allegato 28), *** CCC *** :

- alloggio f. 10, p. 60, sub. 2

-porzione del f. 10 p. 60

-terreno f. 10, p. 59

-terreno f. 10, p. 61

-addizionato conguaglio in denaro di + € € 1.683,33

Valore del lotto "B": € 172.326,67

2/3 Costi della divisione attribuibili a questo lotto € 7.000

Valore di mercato: Detratti gli oneri di regolarizzazione degli immobili

f. 10 p. 60 sub 1 € 86.950,00 +

f. 10 p. 60 sub. 2 € 160.850,00 +

f. 10 p. 59 € 5.000,00 +

f. 10 p. 61 € 3.000,00

Totale € 255.800,00

Per quota 1/3 *** BBB *** € 85.266,67

Per quota 2/3 *** CCC *** € 170.533,33



La sottoscritta veniva nominata CTU nel presente procedimento il 17-05-2022 dall'ill.mo Giudice e successivamente prestava giuramento il 23-05-2022 dove veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il 27-06-2022.

Svolgimento delle Operazioni Peritali

- 16-06-2022:** -visure e reperimento delle planimetrie catastali degli immobili pignorati tramite Sister;
- 27-06-2021:** -inizio delle operazioni peritali con riunione da remoto con le parti, disamina della documentazione e indicazione del sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa in data 22-07-2022 ore 10.30. Presente il CTP arch- Fabiana Rossi;
- 27-06-2022:** -richiesta presso l'archivio di Torino dell'atto Ante Ventennio a rogito Giuseppe Savio, rep. 16316/8049 del 04-08-1979 (ricevuto in data 30-06-2022);
- 27-06-2022:** -richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico di Buttigliera Alta per verificare la regolarità edilizia degli immobili (documentazione ricevuta in data 03-08-2022);
- 22-07-2022:** -sopralluogo presso gli immobili di via Cornaglio 14 in Buttigliera Alta (TO), svolgimento del rilievo fotografico e architettonico con l'ausilio di strumentazione laser. Presenti il CTP arch. Fabiano Rossi, la sig.ra *** CCC *** e la signora *** GGG***;
- 03-08-2022:** -richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Torino 2 circa la presenza di eventuali titoli di occupazione degli immobili (ricevuti il 14-09-2022);
- 02-09-2022:** -ricerche presso il SIPEE (Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici) per il reperimento dell'APE relativo agli immobili;
- 19-09-2022:** -verifiche ipocatastali su Sister presso la Conservatoria di Susa;
- 26-09-2022:** -appuntamento presso il settore edilizia e urbanistica del Comune di Buttigliera Alta, per verificare gli strumenti urbanistici, la sanabilità delle opere in difformità e l'eventuale divisibilità degli immobili oggetto di causa;
- 29-09-2022:** -verifiche delle trascrizioni presso la Conservatoria di Susa;
- 03-10-2022:** -ricerche presso l'archivio notarile di Torino di atti di compravendita per datare l'immobile;
- 07-10-2022:** - copia presso il Catasto di via Guicciardini (TO) dell'iscrizione in catasto nel 1939 dell'immobile;
- 10-10-2022:** - copia presso il Catasto di via Guicciardini (TO) della mappa storica catastale del 1889 con individuazione dell'immobile;

Si allegano i Verbali delle operazioni peritali (Allegato 1)

Il quesito

Nell'udienza del 17-05-2022 l'ill.mo Giudice Dott.ssa Nicoletta Aloj predisponeva i seguenti quesiti:

Esaminata la documentazione in atti 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. II., Archivio edilizio, Archivio notarile e simili):

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

b) ne 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;

c) indichi l'eventuale esistenza di diritti reali a favore di terzi ;

d) accerti se i beni siano comodamente divisibili 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;

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;

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;

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.;

h) accerti l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica;

i) 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 nella fattispecie di edilizia 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.);

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

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

Quesito a)

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

In data 22 luglio 2022, la scrivente procedeva al sopralluogo degli immobili oggetto di causa.

Le unità immobiliari sono ubicate nel Comune di Buttigliera alta (TO) in via Cornaglio 14, nella frazione “Cornaglio” a nord del centro abitato, zona prevalentemente agricola con presenza di residenze uni-bifamiliari.

La zona dista in auto ca. 30 minuti da Torino e 5 minuti da Avigliana dove è presente anche la stazione ferroviaria.

Descrizione dei fabbricati

L'edificio e le parti comuni (foto Allegato 6)



Veduta nord del fabbricato e dei terreni

Da via Cornaglio 14 si accede tramite cancello pedonale e ingresso carraio (foto 1) al terreno su cui insiste il fabbricato (f. 10 p.60).

Alle spalle del fabbricato in continuità con la particella 60, è presente un terreno in pendenza (f. 10 p. 59) sistemato a giardino ben curato (foto 14) che confina con un appezzamento terrazzato (f. 10 p. 61) collegato alla p. 59 tramite scaletta in ferro (foto 15 e 16).

L'edificio residenziale (bifamiliare) di fine ottocento è a due piani fuori terra oltre piano mansardato. (foto 2-13). La struttura dell'edificio è in muratura con facciate intonacate, i solai

sono costituiti da voltini di mattoni e putrelle in ferro, il tetto a padiglione ha la struttura principale in cemento armato e manto di copertura in coppi.

Da un punto di vista impiantistico sono presenti:

- l'impianto elettrico comune alle due unità immobiliari con contatore comune nel ripostiglio del piano terra (foto 35);

- l'impianto di riscaldamento comune alle due unità immobiliari con caldaia alimentata a metano collocata nella centrale termica esterna, caldaia che funge anche per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, il contatore del gas è ubicato esternamente su via Cornaglio;

- l'impianto gas uso cottura nelle cucine, il contatore comune del gas è ubicato esternamente su via Cornaglio;

- l'impianto idrico dei bagni e delle cucine con contatore generale dell'acqua nel ripostiglio al piano terra (foto 35).

Dalla documentazione reperita presso l'archivio edilizio l'immobile è dotato di pozzo perdente per lo smaltimento delle acque nere.

Da un punto di vista manutentivo le facciate e il tetto sono in buone condizioni, da quanto riferito dalla proprietà gli ultimi interventi sulle parti comuni risalgono agli inizi degli anni '90.

Piano Terra (foto Allegato 7)



Fronte sud piano terra

L'alloggio al piano terra con tripla esposizione è dotato di affaccio principale verso sud.

Si accede all'abitazione tramite piccolo ingresso (foto 19) che disimpegna la scala di accesso al piano primo e il soggiorno con camino, di mq 22,70 (foto 20-22). Nel sottoscala è presente un piccolo servizio igienico dotato di vaso e lavandino (foto 23). Comunicante con il soggiorno è la cucina anch'essa con camino, di mq 24,40 (foto 24.1-24.2) e ingresso di servizio dalla facciata nord. Dalla cucina un corridoio aerato di mq 3,86 (foto 25) conduce alla zona notte composta di due camere da letto rispettivamente di mq 11,93 (foto 26) e mq 10,1 (foto 27) oltre bagno aerato di mq 3,26 (foto 28,29).

La superficie netta calpestabile degli ambienti abitabili del piano terra è di ca. mq 79, l'altezza dei locali dei soffitti a voltini è di mt 2,54 sotto putrella e di mt 2,60 sotto voltino, nel soggiorno è presente un soffitto piano di altezza mt 2,34.

Le finiture: i serramenti esterni sono lignei con vetro singolo, le porte interne in legno; i pavimenti in simil cotto nelle camere e in marmo nel bagno; le pareti sono rifinite con pittura lavabile nelle camere, carta da parati nel corridoio e rivestimenti in marmo nei bagni. I soffitti con voltini a vista in alcune camere sono dotati di cornici a stucco.

Da un punto di vista impiantistico sono presenti gli impianti comuni alle due unità immobiliari già descritti nella parte generale dell'edificio;

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

Da un punto di vista manutentivo da quanto riferito dalla proprietà la caldaia è stata sostituita di recente mentre gli ultimi interventi risalgono alla fine degli anni '80.

La scrivente non ha potuto verificare la presenza di un vespaio, anche se non sono presenti macchie di umidità da risalita capillare. Sono invece visibili alcune fioriture da umidità nel soggiorno (foto 22). L'unità immobiliare è inoltre vetusta sia negli impianti che nei serramenti inadeguati da un punto di vista dell'isolamento termico, pertanto il piano terra risulta complessivamente da ristrutturare.

Al piano terra è ubicata anche **la cantina** composta da un doppio vano: il primo vano aerato di mq 20,48 accessibile dal soggiorno con volta a botte in mattoni a vista di altezza min mt 1,88 e max mt 2,48 (foto 30-31), il secondo vano stretto e lungo di mq 13,54 comunicante con il primo, ricavato nel volume sottostante la scala esterna (foto 7, 32, 33).

Nella cantina è presente l'impianto di illuminazione.

Da un punto di vista manutentivo il vano principale della cantina è asciutto mentre il vano stretto è lungo ha diverse "fioriture di intonaco" dovute ad umidità.

Un piccolo ripostiglio con ingresso dall'esterno fa parte dell'unità immobiliare (foto 34-35).

Completa la proprietà il **giardino** della P. 60 in condivisione con il sub. 2, disposto prevalentemente a sud del fabbricato di ca. mq 500 (foto 1) attrezzato con forno/camino e area pavimentata (foto 17).

Primo piano e Mansarda

Primo Piano (foto Allegato 8)



Veduta panoramica dal balcone del 1° piano

L'alloggio al primo piano ha due accessi: un ingresso principale dalla scala del piano terra (foto 36) e un ingresso sulla facciata est da rampa esterna (foto 6).

Dalla scala un disimpegno conduce alla zona servizi: cucina di mq 16,64 (foto 40-43), lavanderia di mq 2,52 (foto 43.1), bagno aerato di mq 3,36 (foto 44) con adiacente camera di mq 13,62 (foto 45) con il già menzionato accesso dall'esterno.

Dall'ampio soggiorno centrale di mq 24,40 (foto 46,47) un disimpegno armadiato (foto 48) distribuisce una camera dal letto di mq 21,33 (foto 51) e un bagno aerato di mq 3,36 (foto 49,50).

Tutte le camere esposte a sud affacciano tramite portafinestra su un lungo balcone (foto 52, 53) con affaccio panoramico (foto 54) in fondo al quale è ubicato un piccolo ripostiglio (foto 52).

Completa la proprietà il vano della centrale termica con accesso dall'esterno. (foto 55-56), la cui caldaia sostituita di recente serve tutti i piani.

La superficie netta calpestabile degli ambienti abitabili del piano primo è di ca. mq 100, l'altezza dei locali dei soffitti a voltini è di mt 2,50 sotto putrella e di mt 2,56 sotto voltino.

Le finiture: i serramenti esterni sono lignei con vetro singolo, le porte interne in legno; i pavimenti in simil cotto nelle camere e in marmo nel bagno; le pareti sono rifinite con pittura lavabile nelle camere e rivestimenti in marmo nei bagni. I soffitti hanno voltini a vista.

Mansarda (foto Allegato 9)



Veduta interna della mansarda

Dalla scala del primo piano si arriva al piano mansardato (foto 57).

La mansarda è composta da una camera di mq 24,1 con terrazzo di mq 10,00 (foto 58-61), da due locali comunicanti rispettivamente di mq 26,95 e mq 16,81 (foto 62-65), da una cameretta di mq 9,84 (foto 67) e da un bagno aerato di mq 6,8 (foto 66).

La superficie netta calpestabile della mansarda è di ca mq 85. L'altezza minima dei locali è di mt 1,43 mentre quella sotto la trave di colmo di mt 2,23 e l'altezza massima sotto il rivestimento di perline di mt 2,63, da cui un'altezza media sotto perlina pari a mt 2,03.

Le finiture consistono in lucernai con telaio in legno e doppio vetro sulle falde del tetto, abbaini e portafinestra su terrazzo con serramenti lignei e vetro singolo. I pavimenti sono in gres e tutti i rivestimenti di soffitti e pareti in "perline" di legno, piastrelle in gres nel bagno.

Da un punto di vista impiantistico sono presenti gli impianti comuni alle due unità immobiliari già descritti nella parte generale dell'edificio;

Si segnala che l'impianto di riscaldamento esistente non serve il piano mansardato, ma sono stati installati alcuni ventilconvettori.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

Da un punto di vista manutentivo da quanto riferito dalla proprietà la caldaia è stata sostituita di recente mentre gli ultimi interventi nell'appartamento risalgono alla fine degli anni '80. Il terrazzo della mansarda è stato invece realizzato all'inizio degli anni '90.

L'immobile al piano primo e mansarda pur essendo abitabile è vetusto sia negli impianti che nei serramenti inadeguati da un punto di vista dell'isolamento termico, pertanto risulta complessivamente da ristrutturare.

Completa la proprietà il **giardino** della P. 60 in condivisione con il sub. 1, disposto prevalentemente a sud del fabbricato di ca. mq 500 (foto 1) attrezzato con forno/camino e area pavimentata (foto 17).

Descrizione dei terreni

Terreno f. 10 p. 59



Terreno particella 59

A nord, contigua alla particella 60 del foglio 10, si trova la particella 59, terreno in pendenza adibito a giardino con prato ben curato e alcune alberature. Si segnala la presenza di un punto acqua per l'irrigazione.

Un muro a secco sostiene il terrazzamento dell'appezzamento identificato con la particella 61 collegata tramite scaletta in ferro al terreno sottostante. (foto 14, 15).

La superficie desunta dalla visura catastale e di mq 255. (Allegato 4)

Terreno f. 10 p. 61



Terreno particella 61

Salendo ancora a nord tramite scaletta in ferro si sviluppa il terreno in pendenza a prato della particella 61 (foto 13, 16) che sviluppa una superficie di mq 333, come desunto dalla visura catastale (Allegato 5).

Un muro in cemento determina il confine con le altre proprietà (particelle 532, 62 e 279).

Identificazione catastale e confini

Gli immobili pignorati sono ubicati nel comune di Buttigliera Alta (TO) in via Cornaglio 14:

- 1) Alloggio ubicato al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 60, Subalterno 1, Categoria A3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq 126 (totale escluse aree scoperte mq 125), Rendita € 482,89 (Allegato 2);

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra oltre piano mansardato, collegati detti piani da scala interna ed è così composta:

-al piano terreno (primo fuori terra): soggiorno, cucina, due camere, bagno, wc nel sottoscala, cantina* e ripostiglio esterno**

n.b. *Dal rilievo la cantina è collegata ad un altro locale cantina adiacente non presente nella planimetria catastale;

n.b. **Il ripostiglio esterno è indicato nella planimetria catastale come WC;

- 2) Alloggio ubicato al piano primo e al piano mansardato, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 10, Particella 60, Subalterno 2, Categoria A3, Classe 2, Consistenza 7 vani, rendita euro 614,58 (dati di superficie catastale non presenti) (Allegato 3);

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a due piani fuori terra oltre piano mansardato, collegati detti piani da scala interna ed è così composta:

-al piano primo (secondo fuori terra): disimpegno/scala, soggiorno, due camere, due bagni dotati di antibagno, cucina, lavanderia, balcone e centrale termica con accesso dall'esterno; oltre al piano mansardato abitabile con terrazzo.

- 3) Terreno identificato al Catasto Terreni al f 10 p 59, di 2 are, 55 centiare, seminativo arborato, classe 3, reddito dominicale euro 1,58, (Allegato 4);

- 4) Terreno identificato al Catasto Terreni al f 10 p 61, di 3 are, 33 centiare, seminativo arborato, classe 4, reddito dominicale euro 0,95 , (Allegato 5);

Confini

I suddetti immobili formano un corpo unico distinto al catasto terreni al f. 10, p 59,60 e 61 confinante con via Cornaglio e proprietà mappali 289, 532, 62, 279 e 231 dello stesso foglio.

Quesito b)

b) ne 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;

Dall'indagine ipocatastale dell'ultimo ventennio fino alla domanda di divisione giudiziale presente in atti, verificata dalla CTU presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Susa, la scrivente evince che alla data di trascrizione della domanda di divisione (19-12-2019), proprietari degli immobili sono:

-*** BBB *** per quota 1/3;

-*** CCC *** per quota 2/3;

e che nel ventennio anteriore alla data della domanda di divisione (19-12-2019), i proprietari delle unità in oggetto furono:

1. Dal 15-01-2016 ad oggi:

-*** BBB *** per quota 1/3

in virtù di Atto di successione in morte di *** FFF *** (08-02-2003) rep. 77/1172 del 28-07-2003 trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Susa in data 24-08-2004, RG 8599 RP 6460;

e di Sentenza di accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria di Susa il 27-10-2015, RG 7034 RP 5547, atto giudiziario del Tribunale di Torino, rep. 1202/2015 del 17-02-2015, a favore di *** BBB *** per quota 1/3, contro *** FFF *** per quota 1/3.

-*** CCC *** per quota 2/3:

1/3 in virtù di Atto di successione in morte di *** FFF *** (08-02-2003) rep. 77/1172 del 28-07-2003 trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Susa in data 24-08-2004, RG 8599 RP 6460; La formalità si riferisce al catasto fabbricati f. 10 p. 60 sub. 1 e 2 e al catasto terreni f.10 p. 59 e 61;

1/3 in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Benvenuto Gamba, rep. 189421/54621 del 15-01-2016, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Susa in data 18-01-2016, RG 274 RP 212 a favore di *** CCC *** (stato libero), contro *** EEE *** (stato libero); (Allegato 14)

e di Accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria di Susa il 18-01-2016, RG 273 RP 211, atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba, rep. 189421/54621 del 15-01-2016, a favore di *** EEE*** per quota 1/3, contro *** FFF*** per quota 1/3.

2. Dal 08-02-2003 al 15-01-2016:

- *** BBB *** per quota 1/3;

-*** CCC *** per quota 1/3:

- *** EEE*** per quota 1/3:

in virtù di Atto di successione in morte di *** FFF *** (08-02-2003) rep. 77/1172 del 28-07-2003 trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Susa in data 24-08-2004, RG 8599 RP 6460;

3. Dal 04-08-1979 al 08-02-2003:

- *** FFF *** per quota 1/1,

in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Savio, rep. 16316/58049 del 04-08-1979, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Susa in data 22-08-1979, RG 4495 RP 3801 a favore di *** FFF *** (in regime di separazione dei beni), contro *** HHH *** , (stato libero); (Allegato 13)

La scrivente ha poi verificato presso l'ufficio dei registri immobiliari di Susa il primo **atto tra vivi anteriore al ventennio** alla data di trascrizione della domanda di divisione e quindi alla data del 18-10-2019 con cui il bene pervenne a *** FFF *** :

atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Savio, rep. 16316/58049 del 04-08-1979, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Susa in data 22-08-1979, RG 4495 RP 3801 a favore di *** FFF *** (in regime di separazione dei beni), contro *** HHH*** , (stato libero); (Allegato 13).

La formalità si riferisce al f. 10 p.60, p. 59 e p. 61.

Quesito c)

c) indichi l'eventuale esistenza di diritti reali a favore di terzi ;

Da una ricerca presso il servizio di consultazione dati relativo agli usi civici della Regione Piemonte non sono presenti Usi Civici per il foglio 60 p. 59, 60, e 61 del comune di Buttigliera Alta (TO).

Dagli atti di proprietà (Allegati 13 e 14), non risultano diritti reali a favore di terzi.

Quesito d)

d) accerti se i beni siano comodamente divisibili 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;

Il fabbricato di via Cornaglio 14 è già stato frazionato nel 1988 in due unità immobiliari iscritte in catasto fabbricati al f. 10 p. 60 sub. 1 e 2 con giardino comune di ca. 500 mq.

Pur avendo una scala interna che li collega, i due appartamenti sono già dotati di accessi indipendenti dal giardino. Attraverso alcuni interventi le due unità possono essere del tutto autonome senza servitù di passaggio: 1) chiusura del vano scala tra il piano terra e il primo piano, 2) realizzazione di un nuovo passo carraio su strada e assegnazione di porzione del giardino esistente a ciascuna unità.

Gli impianti elettrico, riscaldamento, idrico e gas sono in comune e andranno sezionati, ma poiché devono essere comunque adeguati ai fini dell'ottenimento dell'agibilità, a giudizio della scrivente tale costo non incide significativamente sugli oneri della divisione.

Per la divisione sarà pertanto necessario procedere a:

- | | |
|--|----------------------|
| - Presentazione di <u>CILA ex art. 6 bis del DPR 380/2001</u> per frazionamento delle parti comuni f. 10 p.60 e inserimento del nuovo passo carraio; | |
| costi amministrativi: | euro 60,00 |
| spese tecniche | euro 1.000,00* |
| - Variazione in catasto per frazionamento delle parti comuni f. 10 p.60; | |
| diritti catastali: | euro 100,00 |
| spese tecniche | euro 500,00* |
| - Chiusura della comunicazione del vano scale tra il piano terra e il primo piano; | |
| a corpo | euro 1.000,00 |
| - Realizzazione di nuovo cancello di ingresso per il lotto "B";
(taglio della rete di recinzione esistente, rimozione di gazebo,
taglio e rifinitura di muretto esistente, fornitura e posa pali per
cancello, eventuale sistemazione terreno, fornitura e posa di cancello); | |
| a corpo | euro 5.000,00 |
| - Sezionamento e messa a norma degli impianti
(costi già inclusi nei costi del deprezzamento 0,65 nella
valutazione degli immobili); | |
| Totale costi divisione | euro 7.660,00 |

*le spese tecniche sono indicative e andranno verificate con il professionista incaricato

**le spese per le opere oltre IVA, sono indicative e andranno verificate con ditta incaricata.

Si considera una cifra omnicomprendiva di ca.

euro 10.500,00

Proposta di divisione

I lotti individuati* corrispondenti alle quote dei singoli proprietari sono i seguenti:

Lotto "A" di proprietà *** BBB*** per quota 1/3* (Allegato 26)

- alloggio al Piano terra f. 10 p. 60 sub. 1
- porzione di giardino del f.10 p. 60 pari a mq 268
- detrazione di conguaglio in denaro di euro -€ 1.683,33

Valore del lotto "A": € 85.266,67

Lotto "B" di proprietà *** CCC *** per quota 2/3* (Allegato 27)

- alloggio al Piano 1-2 f. 10 p. 60 sub. 2
- porzione di giardino del f. 10 p. 60 pari a mq 243
- terreno f. 10 p. 59 mq 255
- terreno f. 10 p. 61 mq 233
- addizione di conguaglio in denaro di euro +€ 1.683,33

Valore del lotto "B": € 170.533,33

* per la valutazione dei lotti vedi quesito n)

Quesito e)

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;

Dall'indagine ipocatastale dell'ultimo ventennio fino alla trascrizione della domanda di divisione giudiziale presente in atti (19-12-1999), verificata dalla CTU presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Susa, la scrivente evince che a carico dell'immobile esistono le seguenti **formalità**:

1. **24-08-2004** nota di trascrizione di Atto per causa morte (08-02-2003) certificato di Denuncia di Successione, presso la Conservatoria di Susa, RG 8599 RP 6460; atto amministrativo dell'Ufficio del Registro di Rivoli rep. 771172 del 28-07-2003. a favore di *** EEE*** per quota 1/3, di *** CCC *** per quota 1/3, di *** BBB *** per quota 1/3, contro *** FFF ***.

La formalità si riferisce al catasto fabbricati f. 10 p. 60 sub. 1 e 2 e al catasto terreni f.10 p. 59 e 61;

2. **31-08-2011** nota di iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, presso la Conservatoria di Susa, RG 6795 RP 1030; atto giudiziario del Tribunale di Torino, rep. 23758 del 29-08-2011, a favore di *** XXX*** per quota 1/3, contro *** BBB*** per quota 1/3.

La formalità si riferisce al catasto fabbricati f. 10 p. 60 sub. 1 e 2 e al catasto terreni f.10 p. 59 e 61;

3. **29-03-2012** nota di trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili presso la Conservatoria di Susa, RG 2170 RP 1689, atto giudiziario esecutivo o cautelare del Tribunale di Torino, rep. 5231/2012 del 23-02-2012, a favore di *** XXX*** per quota 1/3, contro *** BBB*** per quota 1/3.

La formalità si riferisce al catasto fabbricati f. 10 p. 60 sub. 1 e 2 e al catasto terreni f.10 p. 59 e 61;

4. **13-12-2012** nota di trascrizione di decreto di sequestro conservativo presso la Conservatoria di Susa, RG 8114 RP 6390, atto giudiziario esecutivo o cautelare del Tribunale di Torino, rep. 26192/2012 del 27-11-2012, a favore di *** DDDD*** per quota 2/3, contro *** BBB*** per quota 1/3, contro *** EEE*** per quota 1/3.

La formalità si riferisce al catasto fabbricati f. 10 p. 60 sub. 1 e 2 e al catasto terreni f.10 p. 59, 60 e 61;

5. **27-10-2015** nota di trascrizione di sentenza di accettazione tacita di eredità presso la Conservatoria di Susa, RG 7034 RP 5547, atto giudiziario del Tribunale di Torino, rep. 1202/2015 del 17-02-2015, a favore di *** BBB*** per quota 1/3, contro *** FFF*** per quota 1/3.

La formalità si riferisce al catasto fabbricati f. 10 p. 60 sub. 1 e 2 e al catasto terreni f.10 p. 59 e 61;

6. **18-01-2016** nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità presso la Conservatoria di Susa, RG 273 RP 211, atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba, rep. 189421/54621 del 15-1-2016, a favore di *** EEE*** per quota 1/3, contro *** FFF***, per quota 1/3.

La formalità si riferisce al catasto fabbricati f. 10 p. 60 sub. 1 e 2 e al catasto terreni f.10 p. 59 e 61;

7. **18-01-2016** nota di trascrizione di atto di compravendita presso la Conservatoria di Susa, RG 274 RP 212, atto a rogito del notaio Benvenuto Gamba, rep. 189421/54621 del 15-01-2016, a favore di *** CCC*** per quota 1/3, contro *** EEE*** per quota 1/3;

La formalità si riferisce al catasto fabbricati f. 10 p. 60 sub. 1 e 2 e al catasto terreni f.10 p. 59 e 61;

8. **19-12-2019** nota di trascrizione di divisione giudiziale presso la Conservatoria di Susa, RG 9977 RP 7537, atto di domanda giudiziale del Tribunale di Torino, rep. 14474 del 18-10-2019, a favore di *** XXX***, contro *** BBB*** contro *** CCC***.

La formalità si riferisce al catasto fabbricati f. 10 p. 60 sub. 1 e 2 e al catasto terreni f.10 p. 59 e 61;

Quesito f)

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;

Al momento del sopralluogo (22-07-2022) erano presenti il CTP arch. Fabiana Rossi, la proprietaria *** CCC*** e la comodataria *** GGG***.

Dalla richiesta effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Torino 2, risulta il contratto di comodato n. 5919/2019 registrato il 19-09-2019 per la porzione di fabbricato sita al primo piano di via Cornaglio 14 Buttigliera Alta, (f. 10 p. 60 sub 2). Comodanti, *** BBB*** e *** CCC***; comodataria *** GGG***. (Allegato 23).

Quesito g)

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.;

Piano Regolatore Generale Comunale

Da un punto di vista urbanistico l'immobile ricade in "area RE20" della Variante parziale n. 9 al PRGC approvato con DGR n. 17 del 24-05-2004. (Allegato 12)

Le aree "RE20" (aree a capacità insediativa esaurita) sono normate dall'art. 28 delle NTA che al comma 1) stabilisce che " *in assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo le aree libere sono inedificabili ... e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde privato...* ".

Sono possibili modesti ampliamenti a tantum per edifici uni-bifamiliari di cui al comma 1 lett. e) " *ampliamenti e sopraelevazioni (rispetto alla volumetria esistente alla data...del 09.04.1999) ... da attuare interamente ovvero con la possibilità di frazionare l'incremento, fino al limite consentito...che comportino aumento del volume esistente non superiore a 150 mc per ogni unità abitativa* ". (Allegato 12)

Sentiti i tecnici del Comune di Buttigliera Alta, per l'edificio bifamiliare che insiste sulla particella 60 del foglio 10, l'ampliamento consentito è di 150 mc per ciascuna delle due unità.

Nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica gli immobili ricadono in classe "2A" (Territorio condizionato dalla presenza di versanti collinari).

Vincoli

Visto il PPR vigente (Piano Paesistico Regionale), gli immobili ricadono nella perimetrazione del vincolo paesaggistico ai sensi del DD.MM 01-08-1985 "Galassini" disciplinati dall'art. 136 comma 1 lettere c) e d) del D.lgs 42/02004 (Allegato 12).

Regolarità edilizia

In data 27-06-2022 la scrivente effettuava richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Buttigliera Alta al fine di verificare la regolarità edilizia degli immobili oggetto di divisione. Il CTU acquisiva il 03-08-2022 le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione edilizia n. 121 del 11-07-1979, intestata a *** FFF*** per *“modifiche interne fabbricato uso civile abitazione”* (Allegato 15).
- 2) Autorizzazione edilizia n. 37 del 28-02-1981, intestata a *** FFF*** per *“il rifacimento della copertura ed opere accessorie”* (Allegato 16).
- 3) Parere della commissione edilizia n. 157 del 05-11-1982, intestato a *** FFF*** per *“costruzione di fabbricato interrato”* (**non realizzato**) (Allegato 17).
- 4) Concessione insanatoria n. 161 del 12-12-1994, protocollo 2488 del 28-03-1986, intestata a *** FFF*** per *“utilizzo di sottotetto a scopi abitativi e opere minori”* (Allegato 19).
- 5) Autorizzazione edilizia n. 47 del 06-03-1990, intestata a *** FFF*** per *“variante a copertura per realizzazione terrazza e costruzione nuovo ingresso carraiò”* (Allegato 18).
- 6) Concessione edilizia n. 86/2000 del 06-06-2001, intestata a *** FFF*** per *“ampliamento del 20% del fabbricato esistente”*, (**non realizzato**) (Allegato 20).

Non avendo reperito la licenza edilizia originaria, al fine di verificare il periodo di costruzione del fabbricato la scrivente ha effettuato:

- una ricerca presso la Conservatoria di Susa e presso l'archivio Notarile di Torino per reperire gli atti di proprietà degli immobili antecedenti all'ultimo atto di acquisto del 1979, con esito negativo.
- una ricerca presso SISTER Catasto Fabbricati circa la presenza di planimetrie storiche dell'edificio, che ha avuto esito negativo essendo le uniche planimetrie in atti quelle del 28-03-1988 (Allegati 2 e 3);
- con richiesta di accesso agli atti in data 3-10-2022 per verifiche sulla busta di impianto catastale, è stata reperita la planimetria di impianto catastale del 10-06-1940 (Allegato 29). La stessa, come confermato dall'ufficio tecnico è stata superata dalla Concessione edilizia del 1979 e dalle successive pratiche autorizzative;

- la richiesta presso il catasto di via Guicciardini della mappa storica del catasto terreni del 1889 (partita 30, f. 10, p. 60) in cui la sagoma del fabbricato corrisponde all'attuale (allegato 24); è stato inoltre reperito il microfilm dell'impianto catastale degli immobili, da cui risulta l'iscrizione in catasto nel 1939 (Allegato 25) con identificativo catastale f. 10 p. 60, via Ferriere, piani T-1, cat. A4, cl. 2, vani 9,5, rendita lit. 1.634. Tale descrizione corrisponde a quella presente nell' Atto di compravendita del 1979 (Allegato 13).

Ciò premesso, viste anche le caratteristiche costruttive dell'edificio, con struttura in muratura e solai in voltini di mattoni e putrelle in ferro **l'edificio è databile alla fine dell'800**, e quindi in periodo antecedente all'obbligo della licenza edilizia imposto dalla normativa nazionale.

Agibilità

Sentiti i tecnici del Comune di Buttigliera Alta, poiché la mansarda è stata condonata in epoca successiva all'obbligo dell'abitabilità/agibilità è necessario richiedere l'**agibilità**.

La mansarda non è funzionalmente autonoma e non è possibile pertanto richiedere l'agibilità per "singole porzioni della costruzione", ma andrà richiesta per tutto il fabbricato ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 (modificato alla lettera i. dell'art. 3 "semplificazioni di regimi amministrativi in materia edilizia" del dlgs 222/2016).

Difformità rilevate e interventi per la regolarizzazione

Da un confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie allegate all'ultimo progetto autorizzato Concessione in sanatoria n. 161 del 12-12-1994, protocollo 2488 del 28-03-1986 (Allegato 19), sono emerse le seguenti difformità come meglio evidenziato negli allegati 10 e 11:

Piano terra

-sono state riscontrate piccole difformità interne all'alloggio (Allegato 10), sanabili tramite CILA ex art. 6 bis del DPR 380/2001;

-è presente l' ampliamento del vano cantina (ricavato in parte nel volume della scala esterna), l'ampliamento non è sanabile in quanto l'immobile è sottoposto al vincolo paesaggistico dei "Galassini" soggetto per la sanatoria all'art. 136 del DPR 380/2001, essendo l'area a capacità insediativa esaurita, non è verificata la doppia conformità delle opere edilizie.

Sarà necessario quindi chiudere le due porte che conducono a questo vano, una interna e l'altra esterna al fabbricato.

-per le altezze dei locali ai fini dell'ottenimento dell'agibilità, quelle inferiori a quanto previsto dal DM del 05/07/1975, vanno in deroga in base al c. 2 dell'art.10 del DL 76/2020 (poi L 120/2020) che stabilisce che per gli *"immobili realizzati prima dell'entrata in vigore del medesimo decreto...si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti"*.

Piano primo

-sono presenti piccole difformità interne che possono essere sanate tramite CILA ex art. 6 bis del DPR 380/2001.

-per le altezze dei locali ai fini dell'ottenimento dell'agibilità, quelle inferiori a quanto previsto dal DM del 5/07/1975, vanno in deroga in base al c. 2 dell'art.10 del DL 76/2020 (poi L 120/2020) che stabilisce che per gli *"immobili realizzati prima dell'entrata in vigore del medesimo decreto...si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti"*.

-si segnala infine che andrà aggiornata la planimetria catastale difforme dallo stato di fatto.

Mansarda

- Il piano mansarda è stato suddiviso in più ambienti, le **opere interne** possono essere sanate tramite CILA ex art. 6 bis del DPR 380/2001.

-per quanto riguarda le **altezze**, il piano mansarda è stato condonato nel 1994, ai fini dell'ottenimento del rilascio dell'agibilità si farà riferimento all'art. 8 c. 4 della L. R. 7/2022 (modifiche alla L.R. 18/2016 per il recupero dei sottotetti) secondo cui *"l'altezza dei vani è misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solio di copertura senza tenere conto degli elementi strutturali...l'altezza media è fissata in non meno di 2,20 metri. Per gli spazi accessori la media è riducibile a 2,00 metri."*

Poiché l'altezza media dei locali rilevata è di mt 2,03 i vani potranno essere adibiti solo a locali accessori diretti della residenza (bagni, lavanderia...).

- Sono stati rilevati due **lucernai** che non compaiono nell'ultimo progetto autorizzato. Poiché l'immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico "Galassini" bisognerà presentare SCIA in sanatoria ex art. 22 c.4 del DPR 380/2001 e contestuale richiesta di autorizzazione paesaggistica semplificata di cui all'allegato "B" del DPR 31/2017, i velux rientrano infatti tra gli interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica semplificata (B.4 *"realizzazione di finestre a tetto"*).

-si segnala infine che andrà aggiornata la planimetria catastale difforme dallo stato di fatto.

Opere esterne

- E' stata riscontrata una piccola costruzione adibita a forno con tettoia adiacente (foto 17,18). che non compare nella mappa catastale originaria del 1889. Sentiti i tecnici del Comune, l'opera non è sanabile in quanto l'area è soggetta a vincolo paesaggistico e il manufatto in cemento armato si presenta come una vera e propria costruzione senza i caratteri stilistici di ruralità richiesti per la zona.

Costi di ripristino e regolarizzazione

Piano terra

1) Presentazione di CILA ex art. 6 bis del DPR 380/2001 per modifiche interne;

costi amministrativi	euro 60,00
sanzione amministrativa	euro 1.000,00
spese tecniche	euro 1.000,00*

2) Prima di procedere alla richiesta di agibilità bisognerà ripristinare le opere non sanabili:

-chiusura vani porta ampliamento cantina non condonabile

a corpo euro 1.000,00**

**Le spese tecniche oltre IVA e cassa previdenza sono indicative e andranno verificate con il professionista incaricato.*

***oltre IVA*

Si considera una cifra omnicomprensiva di ca. **euro 3.800,00**

Piano primo e Mansarda

1) Tutte le opere sanabili sopra descritte (lucernai e opere interne), potranno essere presentate assieme alla SCIA in sanatoria ex art. 22 c.4 del DPR 380/2001:

sanzione amministrativa:	euro 1.000,00
costi amministrativi:	euro 150,00
spese tecniche (oltre iva e cassa prev.):	euro 2.000,00*

2) Richiesta di autorizzazione paesaggistica semplificata per i lucernai, ai sensi dell'allegato "B" del DPR 31/2017.

Costi amministrativi:	euro 70,00
spese tecniche (oltre iva e cassa prev.):	euro 700,00*

3) Variazione catastale

Diritti catastali	euro 50,00
spese tecniche (oltre iva e cassa prev.):	<u>euro 500,00*</u>

Totale euro 4.470,00

**Le spese tecniche oltre IVA e cassa previdenza sono indicative e andranno verificate con il professionista incaricato.*

Si considera una cifra omnicomprensiva di ca. **euro 5.500,00**

Spese di ripristino comuni alle due unità immobiliari

-demolizione e smaltimento del manufatto in c.a. (forno) e della tettoia adiacente

a corpo (iva inclusa) euro 1.500,00

3) Segnalazione certificata di agibilità (SCIA) ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 e sm. e i.

Costi amministrativi: euro 70,00

Spese tecniche (attestazione dei requisiti di sicurezza

e igienico-sanitari, dichiarazione di idoneità statica,

superamento barriere architettoniche, dich. aggiornamento catastale)

dichiarazione di conformità degli impianti

(compresi i lavori per la messa a norma degli

impianti elettrico e gas stimati già nel deprezzamento

degli immobili da ristrutturare)

euro 4.000,00*

**le spese tecniche sono indicative e andranno verificate con il professionista incaricato*

Si considera una cifra omnicomprensiva di ca.

euro 6.000,00

Quesito h)

h) accerti l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica;

Da una ricerca presso il SIPEE (Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici),

l'unità immobiliare al piano terra f. 10 p. 60 sub. 1 è dotata di APE 2015 109973 0001 con

scadenza 24-10-2025, da cui risulta che l'immobile è in classe energetica "G" (Allegato 21), mentre

l'unità immobiliare al primo piano e mansarda (f. 10 p. 60 sub. 2) è dotata di APE 2015 109973

0003 con scadenza 26-10-2025, da cui risulta che l'immobile è in classe energetica "G". (Allegato 22).

Quesito i)

i) 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 nella fattispecie di edilizia 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.);

Dalle verifiche effettuate non risulta alla sottoscritta che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata o finanziato con risorse pubbliche, pertanto non sussistono i presupposti di inapplicabilità dell'art. 1, c. 376, 377 e 378 della L. 178-2020.

Quesito m)

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

L'immobile è una bifamiliare in capo ad un'unica proprietà, non essendo costituita in condominio non sono presenti spese comuni da segnalare.

Il presente procedimento deriva dall'esecuzione immobiliare R.G.E. 576/2012 del Tribunale di Torino.

Quesito n)

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

Calcolo della consistenza

Per il conteggio della consistenza è stata utilizzata la planimetria della Concessione in sanatoria n. 161 del 12-12-1994 (Allegato 19) integrata con il rilievo architettonico svolto in sito (Allegati 10,11), Le superfici sono state computate con criteri commerciali consueti, individuando il metro quadrato di "superficie lorda commerciale" al lordo dei muri perimetrali di proprietà per un massimo di 50 cm di spessore, al 50% dei muri perimetrali a confine con altre proprietà per un massimo di 25 cm di spessore, La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo della superficie (rif. D.P.R. n.138/98 allegato C).

Per le unità immobiliari R/1 (Abitazioni in fabbricati residenziali), la superficie viene computa:

- per i vani principali e quelli accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili al 100%
- per i locali accessori a servizio indiretto al 50% se comunicanti e al 25% se non comunicanti;
- per i balconi, terrazze e simili (comunicanti) nella misura del 30% fino a metri quadrati 25, e del 10% per la parte eccedente;

Per i terreni della particelle 59 e 61 a seminativo arborato è stata considerata la consistenza catastale.

Ciò premesso, la consistenza degli immobili complessiva si compone di:

unità immobiliare f. 10 p. 60 sub. 1

- Alloggio al piano terra (1° f.t.) mq $109,62 \cdot 100\% =$ mq 109,62
- Cantina comunicante al piano terra mq $29,86 \cdot 50\% =$ mq 14,93
(*esclusa le superficie non sanabile del secondo vano cantina*)
- Ripostiglio al piano terra non comunicante mq $1,40 \cdot 25\% =$ mq 0,35

Totale consistenza dell'immobile e accessori = mq $109,62 + 14,93 + 0,35 =$ mq 124,90

Arrotondamenti= **mq 125,00**

unità immobiliare f. 10 p. 60 sub. 2

- Alloggio al piano primo mq $138,26 \cdot 100\% =$ mq 138,26
- Locale tecnico e ripostiglio e al 1° piano non comunicanti mq $(5,94 + 1,40) \cdot 25\% =$ mq 1,84
- Balcone al 1° piano, mq $16,00 \cdot 25\% =$ mq 4,00
- Alloggio piano mansarda mq $97,86 \cdot 100\% =$ mq 97,86
- Terrazzo, mq $16,00 \cdot 11,20 \cdot 30\% =$ mq 3,30

Totale consistenza immobile e accessori = mq $144,90$ (1° piano) + $101,16$ (mansarda) = mq 246,06

Arrotondamenti= **mq 246**

terreno f. 10 p. 59

- Superficie mq 255

terreno f. 10 p. 61

- Superficie mq 233

Valutazione degli immobili residenziali

La valutazione della stima del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile oggetto di perizia è stata formulata adottando il metodo di stima comparativo monoparametrico in base al prezzo medio effettuando la comparazione del bene di tipo commerciale con altri immobili ad esso simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali: posizione, tipologia, consistenza, vetustà,

ubicazione, stato manutentivo, situazione di occupazione, etc. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino , ufficio del registro di Torino, archivio notarile di Torino, conservatoria dei registri immobiliari di Susa, ufficio tecnico di Buttigliera Alta, agenzie immobiliari di Buttigliera Alta, Agenzia delle entrate (quotazioni immobiliari), ed inoltre: siti internet quali www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it

Gli immobili residenziali di via Cornaglio 14, Buttigliera Alta (TO) ricadono in **zona R1 di Buttigliera Alta** per la quale le tabelle OMI del secondo semestre 2021 non riferiscono alcuna quotazione, è stata presa come riferimento la zona limitrofa **D4 periferica/corso Laghi** in cui le tabelle OMI per abitazioni e ville con stato conservativo normale riferite al secondo semestre 2021 indicano un valore minimo di €/mq 1000,00 e massimo di €/mq 1.500,00; il valore medio risulta quindi essere €/mq **1.250,00**. Per la medesima zona il Borsino Immobiliare nell'ottobre 2022 riferisce un prezzo uniforme di **euro 1.001/mq**. (Allegato 28)

Il campione esaminato ha preso in considerazione residenze uni/bifamiliari in frazione Cornaglio o aree limitrofe, tutte in ottime condizioni manutentive con giardino.

Sul prezzo di vendita è stato applicato uno sconto di trattativa pari al 10% da cui deriva un prezzo medio di ca. **euro 1.154/mq**.

Comparazione mercato immobiliare

	Agenzia	Data annuncio	sup.	richiesta	euro/mq	-10 % trattativa	totale/mq	Prezzo medio
unità 1 frazione Cornaglio	Immobiliare Polito	17/06/2022	300	450.000	1.500	150	1.350	1.154
unità 2 frazione Cornaglio	Ferrara Immobiliare	26/07/2022	275	298.000	1.083	108	975	
unità 3 via del Cavallo Grigio	Agenzia Royal case	11/09/2022	265	335.000	1.264	68,55	1.138	

Rispetto al campione esaminato di immobili in ottimo stato, la scrivente ha applicato al prezzo medio di 1.154,00 un **fattore di correzione dello 0,65** considerando che l'ultima ristrutturazione degli immobili oggetto di divisione risale a più di 30 anni fa e che nello specifico è necessaria la totale ristrutturazione degli impianti, l'efficientamento energetico dell'edificio con la sostituzione dei serramenti e l'ammodernamento delle finiture.

da cui $1.154 \times 0,65 =$ **euro 750,00**

Si conferisce quindi all'immobile un valore a corpo correlato al valore entità di superficie, individuato nel metro quadrato di "superficie lorda commerciale" desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e computata alla luce di quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

Valore di mercato della proprietà f. 10 p. 60 sub. 1

€ 750 x mq 125 = € 93.750,00

Da questo importo vanno desunti gli importi per regolarizzare l'immobile pari a € 3.800,00 oltre al 50% delle spese di ripristino comuni ai due immobili per l'abbattimento delle opere esterne non sanabili e della pratica di richiesta agibilità (€ 6.000/2), da cui

€ 93.750-6.800=€ **86.950,00**

Valore di mercato della proprietà f. 10 p. 60 sub. 2

Piano primo € 750 x mq 145 = € 108.750,00

Per il piano mansardato, considerate le altezze che consentono l'uso abitativo solo per locali accessori, si applica un ulteriore fattore di riduzione pari al 20%, da cui $750 \times 0,8 = € 600$

Piano mansardato € 600 x mq 101 = € 60.600,00

Totale $108.750 + 60.600 = € 169.350,00$

Da questo importo vanno desunti gli importi per regolarizzare l'immobile pari a € 5.500,00 oltre al 50% delle spese comuni ai due immobili per l'abbattimento delle opere esterne non sanabili e della pratica di richiesta agibilità (€ 6.000/2), da cui

Totale $169.350 - 8.500 = € 160.850,00$

Valutazione dei terreni

La sottoscritta non ha reperito sul mercato un campione di appezzamenti di terreno di superficie così ridotta analoga ai beni in vendita e non ritiene adeguato per i terreni in oggetto, il valore medio agricolo 2021 dell'Agenzia delle Entrate che indica, per la destinazione Seminativo Arborato della Regione Agraria n. 10 dove ricade il comune di Buttigliera Alta (Allegato 28), la cifra di 23.164,00 euro/HA (2,31 euro/mq).

La scrivente ha quindi effettuato una valutazione discrezionale a corpo, considerando che i terreni (adibiti a giardino/orto) conferiscono un valore aggiunto ai fabbricati.

Valore del terreno f. 10 p. 59

Alla particella 59 di mq 255 adiacente alla casa con giardino curato si attribuisce un valore di

€ **5.000,00**

Valore del terreno f. 10 p. 61

Alla particella 61 di mq 233 in posizione più svantaggiata si attribuisce un valore di

€ **3.000,00**

Valore totale degli immobili oggetto di vendita

f. 10 p. 60 sub 1	€ 86.950,00 +
f. 10 p. 60 sub. 2	€ 160.850,00 +
f. 10 p. 59	€ 5.000,00 +
f. 10 p. 61	€ 3.000,00
Totale	€ 255.800,00
Per quota 1/3 *** BBB***	€ 85.266,67
Per quota 2/3 *** CCC***	€ 170.533,33

PIANO DI VENDITA: LOTTO "A" (Allegato 26)

Valore € 86.950 - conguaglio in denaro di € 1.683,33=	€ 85.266,67
1/3 dei Costi della divisione attribuiti a questo lotto	€ 3.500,00

Ubicazione	Buttigliera Alta (TO), via Cornaglio 14
Descrizione	Alloggio al piano terra composto da: -3 camere, cucina, bagno, bagnetto, cantina e ripostiglio -giardino ad uso esclusivo mq 266
Consistenza commerciale del lotto	Alloggio: mq 125
Dati catastali	-unità immobiliare f.10 p. 60 Sub.1 cat. A3 -porzione della particella del catasto terreni f.10 p. 60
Proprietà	- *** BBB***
Stato di occupazione	Non risultano titoli registrati presso l'agenzia delle Entrate per questo immobile;
Iscrizioni e trascrizioni , che saranno cancellate	Conservatoria Registri Immobiliari di Susa: 31-08-2011: iscrizione di Ipoteca giudiziale RG 67950 RP 1030; 29-03-2012: trascrizione Pignoramento RG 2170 RP 1689; 13-12-2012: trascrizione di Sequestro conservativo RG 8114 RP 6390; 19-01-2019: trascrizione di Domanda di Divisione Giudiziale RG 9977 RP 7537;

PIANO DI VENDITA: LOTTO "B" (Allegato 27)

Valore € 160.850+5000+3.000=	€ 168.850,00+
+ conguaglio in denaro di	€ 1.683,33
	€ 170.533,33
2/3 dei Costi della divisione attribuiti a questo lotto	€ 7.000,00

Ubicazione	Buttigliera Alta (TO), via Cornaglio 14
Descrizione	Alloggio al piano primo e mansarda composto da: -1P: 3 camere, cucina, 2 bagni, lavanderia, balcone, ripostiglio e centrale termica; -mansarda: locali uso accessorio e terrazzo -giardino ad uso esclusivo mq 243 comunicante con i due terreni retrostanti.
Consistenza commerciale del lotto	Alloggio 1P e mansarda: mq 125 Terreno mq 255 Terreno mq 233
Dati catastali	-unità immobiliare f.10 p. 60 Sub. 2 cat. A3 -porzione della particella del catasto terreni f.10 p. 60 -terreno f. 10 p. 59 -terreno f. 10 p. 61
Proprietà	*** CCC***
Stato di occupazione	Occupato il primo piano dalla sig.ra *** GGG***, con contratto di comodato n. 5919/2019 reg. il 19-09-2019 presso l'agenzia delle Entrate;
Iscrizioni e trascrizioni , che saranno cancellate	Conservatoria Registri Immobiliari di Susa: 31-08-2011: iscrizione di Ipoteca giudiziale RG 67950 RP 1030; 29-03-2012: trascrizione Pignoramento RG 2170 RP 1689; 13-12-2012: trascrizione di Sequestro conservativo RG 8114 RP 6390; 19-01-2019: trascrizione di Domanda di Divisione Giudiziale RG 9977 RP 7537;

- 1) Verbali delle operazioni peritali.
- 2) Visura e planimetria catastale f. 10 p 60 sub 1
- 3) Visura e planimetria catastale f. 10 p 60 sub 2
- 4) Visura e mappa f. 10 p 59
- 5) Visura e mappa f. 10 p 61
- 6) relazione fotografica esterni;
- 7) relazione fotografica alloggio piano terra;
- 8) relazione fotografica piano primo;
- 9) relazione fotografica mansarda;
- 10) pianta appartamento piano terra e cantina da rilievi effettuati con strumento laser del CTU con quote, confronto con ultimo progetto autorizzato e conteggio superfici commerciali (f. 10 p 60 sub 1);
- 11) pianta appartamento piano primo e mansarda da rilievi effettuati con strumento laser del CTU con quote, confronto con ultimo progetto autorizzato e conteggio superfici commerciali (f. 10 p 60 sub 2);
- 12) stralcio tavola PRGC (variante n.9), art. 28 NTA, stralcio PPR.;
- 13) copia atto d'acquisto rep. 16316 del 04-08-1979;
- 14) copia atto d'acquisto rep. 189421 del 15-01-2016;
- 15) Concessione edilizia n.121-1979;
- 16) Autorizzazione edilizia n.37-1981;
- 17) Parere n. 157-1982;
- 18) Autorizzazione edilizia n.47-1990;
- 19) Concessione in sanatoria n.161-1994;
- 20) Concessione edilizia n. 86-2000;
- 21) APE 2015 109973 0001_f. 10 p 60 sub 1;
- 22) APE 2015 109973 0003_APE f. 10 p 60 sub 2;
- 23) Contratto di comodato 5919-2019;
- 24) mappa storica del catasto terreni del 1889;
- 25) Iscrizione dell'immobile in catasto nel 1939;
- 26) Schema di divisione lotto "A";
- 27) Schema di divisione lotto "B";
- 28) Quotazioni degli osservatori del mercato immobiliare.
- 29) **Planimetria di impianto catastale del 10-06-1940.**