

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SECONDA SEZIONE CIVILE

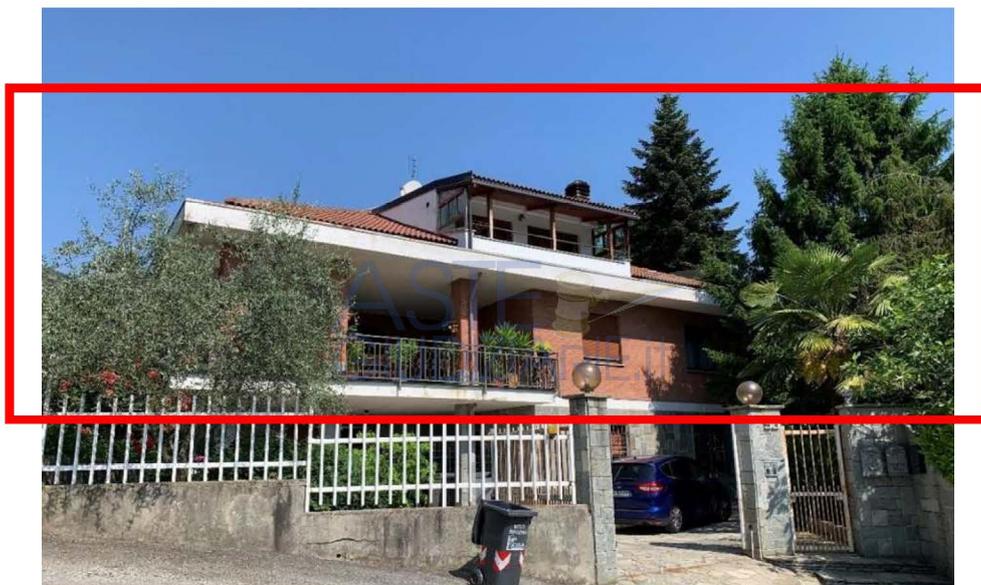
PROCEDURA R.G. 31405/2019

Giudice dott. Francesco MORONI

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI PER GIUDIZIO DI DIVISIONE

SITI IN VIA GIACHERO N. 58 A VAL DELLA TORRE (TO)

*COMPRENSIVA DI EVENTUALI OSSERVAZIONI DELLE PARTI, INTEGRAZIONI E
RELATIVE CONTRODEDUZIONI*



Tecnico incaricato:
Arch. Francesca Cerruti

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino n. 7283
Valutatore certificato UNI 11558/2014 - Professional member of the MRICS RV n. 6831776
Studio: Torino in Via Beaumont, n. 4
Tel. 347.9407692 - email: f.cerruti@studioiac.com pec: fcerruti@architettitorinopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. RISPOSTA AL QUESITO A.....	4
2.1) Identificazione degli immobili (ubicazione, tipologia, consistenza).....	4
2.2) Dati catastali degli immobili e confini.....	16
2.3) Proprietari nel ventennio anteriore e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.....	21
2.4) Valore di mercato degli immobili	22
2.4)1. <i>Calcolo della consistenza</i>	22
2.4)2. <i>Valutazione</i>	23
3. RISPOSTA AL QUESITO B.....	27
LOTTO 1 – Appartamento piano primo (sub. 9)	28
1) <i>Stato di possesso e occupazione</i>	28
2) <i>Predisposizione delle volture catastali</i>	28
3) <i>Conformità edilizia e urbanistica</i>	28
4) <i>Conformità catastale</i>	29
5) <i>Spese e procedimenti giudiziari</i>	29
LOTTO 2 – Appartamento piano primo (sub. 10)	29
1) <i>Stato di possesso e occupazione</i>	29
2) <i>Predisposizione delle volture catastali</i>	30
3) <i>Conformità edilizia e urbanistica</i>	30
4) <i>Conformità catastale</i>	31
5) <i>Spese e procedimenti giudiziari</i>	32
LOTTO 3 – Terreno mappale 314.....	32
1) <i>Stato di possesso e occupazione</i>	32
2) <i>Predisposizione delle volture catastali</i>	32
3) <i>Conformità edilizia e urbanistica</i>	32
4) <i>Conformità catastale</i>	32
5) <i>Spese e procedimenti giudiziari</i>	33
LOTTO 4 – Terreno mappale 315.....	33
1) <i>Stato di possesso e occupazione</i>	33
2) <i>Predisposizione delle volture catastali</i>	33
3) <i>Conformità edilizia e urbanistica</i>	33
4) <i>Conformità catastale</i>	33
5) <i>Spese e procedimenti giudiziari</i>	33
4. RISPOSTA AL QUESITO C.....	34
5. RISPOSTA AL QUESITO D.....	34
6. RISPOSTA AL QUESITO E.....	34



7. RISPOSTA AL QUESITO F	38
8. RISPOSTA AL QUESITO G.....	38
9. OSSERVAZIONI DELLE PARTI.....	38
10. ALLEGATI:.....	40



1. PREMESSA

La procedura n. 31405/2019 R.G. ha ad oggetto la divisione degli immobili di cui alla divisione giudiziale 27/02/2020 Rep. 8146 trascritta il 19/05/2020 reg. part. 10497 reg. gen. 15139.

La sottoscritta Arch. Francesca Cerruti, con studio professionale in Torino, Via Beaumont n. 4, nell'ambito del procedimento N. 31405/2019 di cui in epigrafe, è stata nominata in qualità di Esperto per le operazioni di descrizione, di divisione e di stima dei beni pignorati dall'III. Sig. Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco MORONI in data 8 febbraio 2022. In data 12/04/2022 la scrivente prestava giuramento ex artt. 569 cpc - 161 disp. att. c.p.c. davanti al giudice dell'esecuzione dott. Francesco Moroni presso il Tribunale di Torino.

Per le operazioni peritali sono state svolte le indagini preliminari presso i competenti Pubblici Uffici (Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio edilizio del Comune di Val della Torre, Archivio Notarile Distrettuale di Torino, ecc.) e sono state acquisite copie di tutte le certificazioni e documentazioni necessarie all'istruttoria della presente relazione.

In data 03/05/2022 hanno avuto inizio le operazioni peritali e la scrivente procedeva alla disamina della documentazione e fissava sopralluogo presso gli immobili oggetto di divisione per il giorno 18/05/2022 alle 9.30 (cfr. *Verbale delle operazioni peritali n. 1*). In data 18/05/2022, la scrivente si recava presso gli immobili oggetto di divisione ubicati in via Giachero n. 58 a Val della Torre ed eseguiva il sopralluogo e le operazioni di rilievo necessarie per rispondere al quesito giudiziale. Nella medesima data, la scrivente si recava presso l'ufficio tecnico comunale per eseguire l'accesso agli atti (cfr. *Verbale delle operazioni peritali n. 2*).

Espletate le formalità di rito ed esperiti i necessari accertamenti, in possesso degli elementi utili per rispondere al quesito posto dall'III.mo Sig. Giudice, la scrivente procede alla redazione della seguente relazione.

Con il deposito della presente Relazione (la cui Bozza viene inviata a mezzo PEC alle Parti) la sottoscritta CTU assolve il mandato conferito, precisando che la versione depositata in Cancelleria contiene eventuali variazioni rispetto alla Bozza, inserite in carattere **blu** (aggiunte) e/o in carattere ~~barato~~ (cancellazioni).



2. RISPOSTA AL QUESITO A

“Descriva il bene oggetto del giudizio, anche mediante planimetrie e fotografie, indicandone titolarità e provenienza risalendo al titolo di acquisto anteriore al ventennio, dati catastali, ubicazione, tipologia, confini e coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi ed il valore attuale di mercato”

2.1) Identificazione degli immobili (ubicazione, tipologia, consistenza)

I beni oggetto del giudizio sono costituiti da due appartamenti e due terreni, che per miglior comprensione vengono denominati Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3 e Lotto 4, ed in particolare:

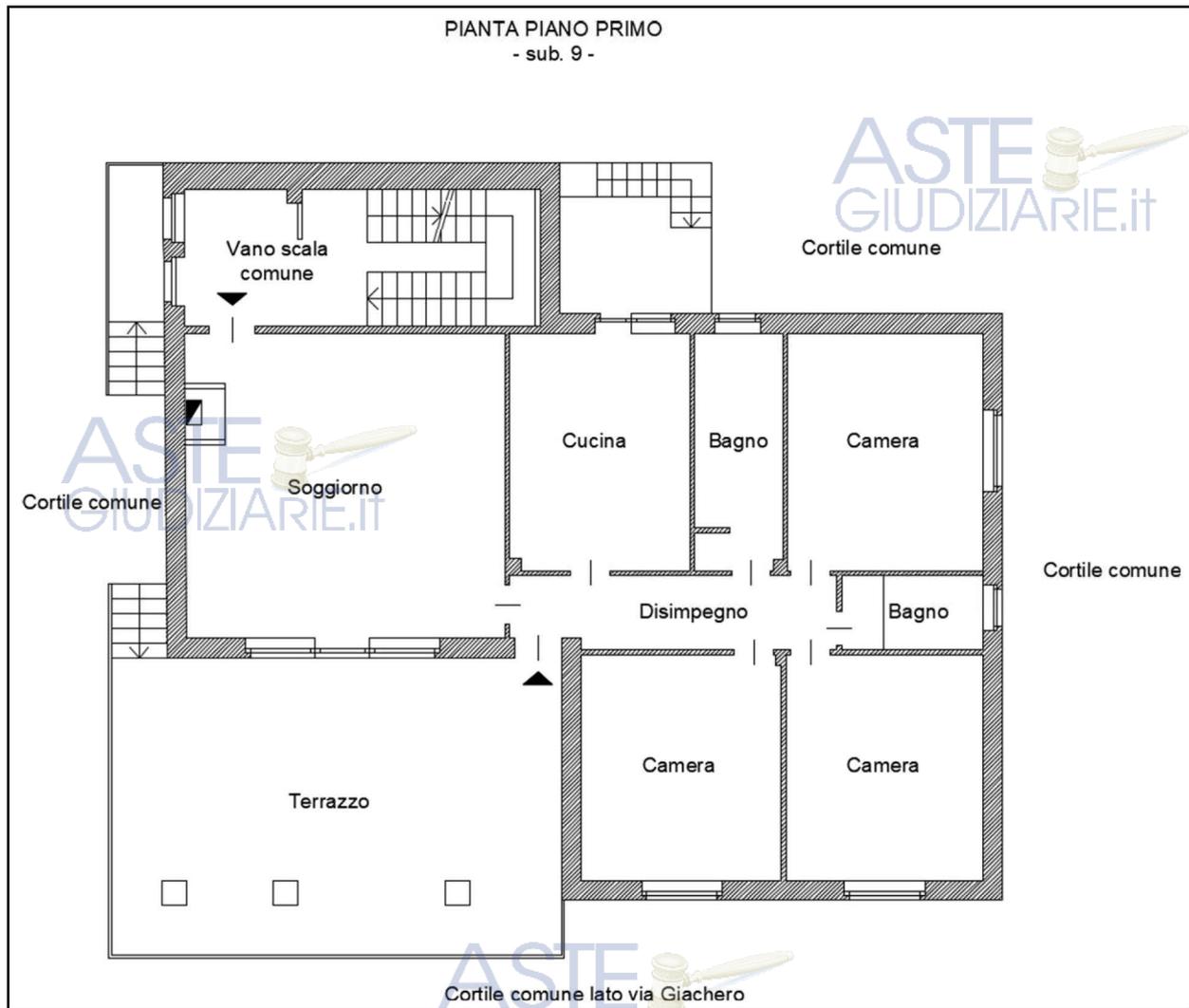
- Un appartamento al 1° piano (2° f.t.), identificato al NCEU al F. 14 part. 320 sub. 9 (LOTTO 1)
- Un appartamento al 2° piano (3° f.t.), identificato al NCEU al F. 14 part. 320 sub. 10 (LOTTO 2)
- Un terreno, identificato al NCEU al F. 14 part. 314 (LOTTO 3)
- Un terreno, identificato al NCEU al F. 14 part. 315 (LOTTO 3)

Gli immobili sono parte di un fabbricato di civile abitazione articolato su due piani fuori terra e sottotetto abitabile, indipendente su quattro lati, avente pianta regolare. Gli immobili sono ubicati in una borgata del Comune di Val della Torre (TO) in Via Giachero n. 58. La zona è a prevalente destinazione residenziale del tipo civile, caratterizzata da villette uni e bifamiliari elevate a 2 e 3 piani fuori terra. L'immobile dista circa 1,6 km dal centro comunale. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio, le facciate sono rivestite in mattone faccia vista al piano primo ed in pietra al piano terreno. Il tetto è a falde inclinate e il manto di copertura è in tegole. I balconi e terrazzi hanno parapetti in ferro lavorato e verniciato, ad eccezione del balcone dell'appartamento al piano sottotetto, che è in muratura. L'area esterna comune (giardino) risulta recintata. L'accesso agli immobili avviene da cancello in ferro verniciato, area esterna comune e scala comune.

APPARTAMENTO F. 14 part. 320 sub. 9 (LOTTO 1)

L'appartamento al primo piano (sub. 9) è dotato di due accessi, uno dalla scala comune e l'altro dal terrazzo e scala di accesso al terrazzo. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni, un balcone e un terrazzo coperto (lato sud-est via Giachero). Per maggior chiarezza dell'esposizione descrittiva dell'appartamento, si riporta una planimetria indicativa dello stato dei luoghi dello stesso alla data del sopralluogo, redatta dalla scrivente.





Planimetria (fuori scala) redatta dalla scrivente indicativa dello stato dei luoghi dell'appartamento Sub. 9 (Lotto 1)

Il soggiorno ha pareti in parte tinteggiate ed in parte rivestite in carta da parati, controsoffitto in cartongesso e pavimento in piastrelle di ceramica, due finestre e porta finestra centrale in legno con doppio vetro che affacciano sul terrazzo lato via Giachero; sulla parete sud-ovest vi è un camino a legna.

La cucina è dotata di una porta finestra ed una finestra in legno con doppio vetro che affacciano sul balcone, le pareti e il soffitto sono tinteggiati (ad eccezione della porzione attrezzata che è rivestita in piastrelle di ceramica), il pavimento è in piastrelle di ceramica. La cucina è dotata di attacco lavatrice.

Il bagno adiacente alla cucina (lato nord ovest) è dotato di una finestra in legno con doppio vetro, le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica a tutt'altezza (circa 2,90 m) e il pavimento è in piastrelle di ceramica. Il bagno è dotato di un lavabo, un wc, un bidet, una vasca e una doccia.

La camera nord ovest è dotata di una finestra in legno con doppio vetro, ha pareti e soffitto tinteggiati e pavimento in ceramica.

Il bagno orientato a nord è dotato di una finestra in legno con doppio vetro, ha pareti rivestite in piastrelle di ceramica a tutt'altezza (circa 2,90 m) e il pavimento è in ceramica. Il pavimento presenta un gradino di circa 12 cm di altezza a circa 80 cm dall'ingresso. Il bagno è dotato di un lavandino, un wc, un bidet e una doccia.

Le due camere lato sud-est (via Giachero) sono dotate di finestre in legno con doppio vetro, pareti e soffitto tinteggiati e pavimento in ceramica.

Il disimpegno ha pareti in parte tinteggiate ed in parte rivestite con carta da parati, pavimento in ceramica e portoncino di ingresso blindato.

Si riportano di seguito le fotografie più significative dell'immobile scattate alla data del sopralluogo. Per maggiore dettaglio si rimanda all'allegato fotografico.



Disimpegno/Ingresso



Cucina





Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Camera

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Bagno con gradino



ASTE
GIUDIZIARIE.it





Camera

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Camera

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE.it





L'appartamento è dotato dei seguenti impianti, di cui non è stato verificato il funzionamento:

- Impianto di riscaldamento con caldaia a gas e produzione di acqua calda sanitaria posizionata al piano terreno (la caldaia serve anche l'unità abitativa del piano terra, non oggetto di perizia), radiatori in ghisa e privi di termo-valvole; l'immobile è dotato di impianto canalizzato di distribuzione del calore proveniente dal camino a legna.
- Impianto elettrico sottotraccia (l'immobile ha un contatore ubicato al piano terra nel locale comune);
- Impianto idrico-sanitario sottotraccia.
- Impianto citofonico.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

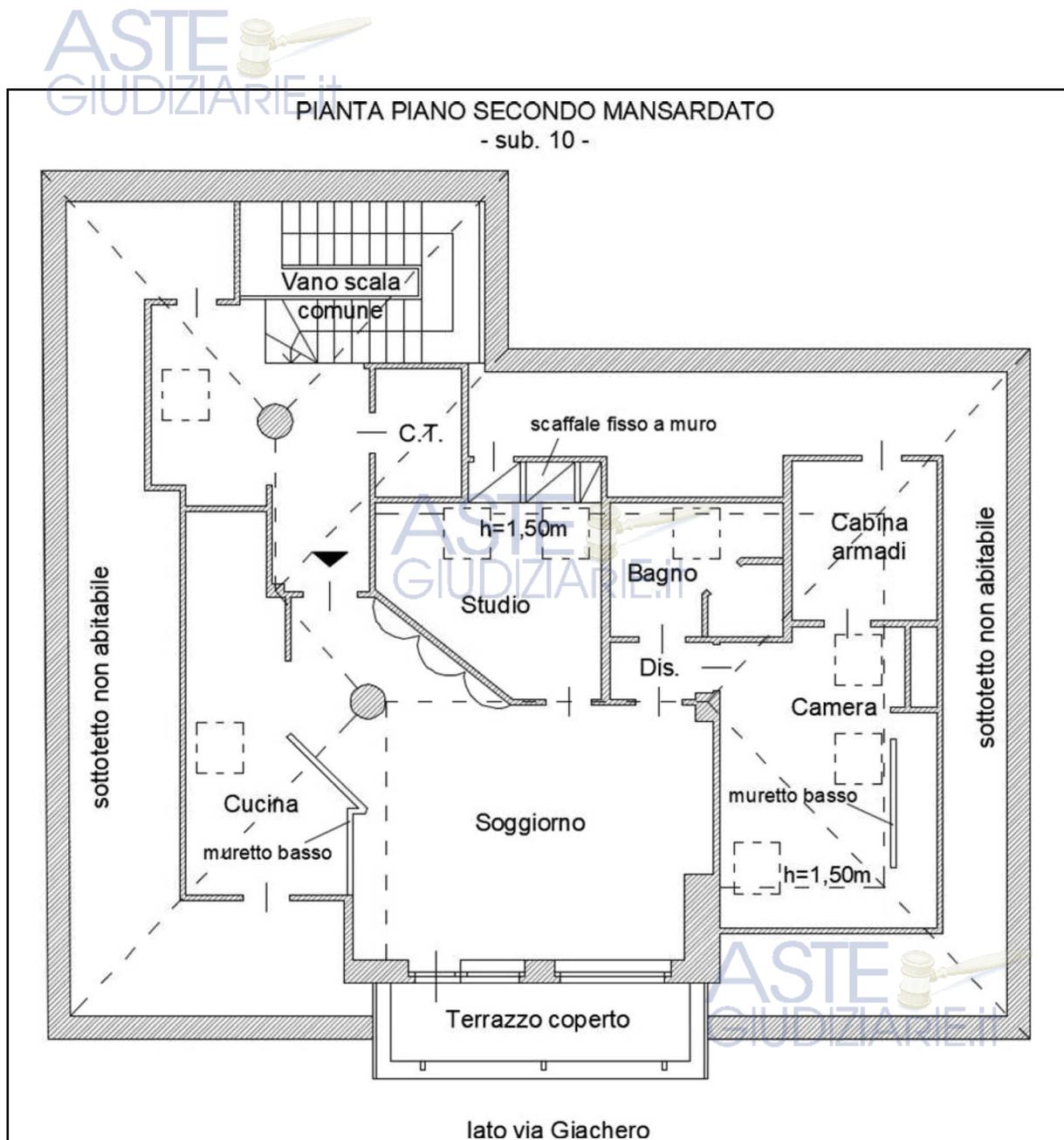
I serramenti esterni sono in legno e hanno doppio vetro, ma non rispettano i requisiti energetici tipici dei serramenti degli ultimi anni (dall'esame visivo si presume risalgano a circa 20/25 anni).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



APPARTAMENTO F. 14 part. 320 sub. 10 (LOTTO 2)

L'appartamento è ubicato al piano secondo (sottotetto abitabile) ed è identificato al sub. 10 del NCEU. L'accesso all'appartamento avviene dalla scala comune ed è composto da pianerottolo d'ingresso, soggiorno con angolo cottura, studio, camera, bagno, cabina armadi e terrazzino coperto da tettoia, oltre a vano ripostiglio che alloggia la caldaia e sottotetti non abitabili aventi accessi da porte basse nei muri perimetrali. I soffitti seguono le inclinazioni delle falde del tetto. Per maggior chiarezza dell'esposizione descrittiva dell'appartamento, si riporta una planimetria indicativa dello stato dei luoghi dello stesso alla data del sopralluogo, redatta dalla scrivente.



Planimetria (fuori scala) redatta dalla scrivente indicativa dello stato dei luoghi dell'appartamento Sub. 10 (Lotto 2)



Il soggiorno ha pareti e soffitto tinteggiati e pavimento in parquet di legno, mentre la zona cottura ha pavimento in piastrelle di ceramica. Il soggiorno è dotato di finestra e porta-finestra in legno con doppio vetro che danno accesso al terrazzo coperto da tettoia in legno sostenuta da struttura in legno e copertura in tegole. Tra soggiorno e camera è presente una parete attrezzata in cartongesso con scaffalature e alloggiamento di un camino a legna. L'angolo cottura è dotato di porta bassa di accesso al sottotetto non abitabile.

Il bagno, dotato di un velux in legno con doppio vetro, ha pareti rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 1,20 m e il pavimento è in ceramica. Il bagno è dotato di un lavandino, un wc, un bidet, e una doccia.

Lo studio è caratterizzato da una parete in vetro decorato e disegnato verso il soggiorno ed è dotata di una finestra nella falda del tetto del tipo Velux in legno con doppio vetro, ha pareti e soffitto tinteggiati e pavimento in parquet di legno oltre a porzione di parete con scaffalature fisse in cartongesso e porta bassa di accesso al sottotetto non abitabile.

La camera è dotata di due finestre nella falda del tetto del tipo Velux in legno con doppio vetro, ha pareti e soffitto tinteggiati e pavimento in moquette.

La cabina armadi ha pareti e soffitto tinteggiati e pavimento in moquette ed è dotato di porta bassa per l'accesso al sottotetto non abitabile.

Il disimpegno ha pareti e soffitto tinteggiati, pavimento in parquet di legno.

Si riportano di seguito le fotografie più significative dell'immobile scattate alla data del sopralluogo. Per maggiore dettaglio si rimanda all'allegato fotografico.



Ingresso su soggiorno/cucina





Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Studio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Camera

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Cabina armadi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

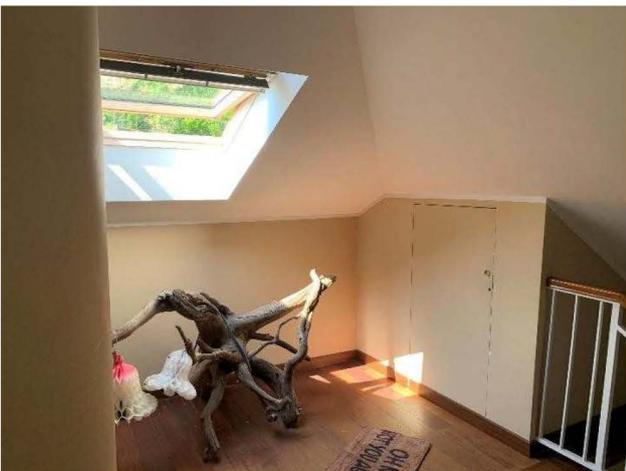


Disimpegno



Terrazzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pianerottolo comune



ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'appartamento è dotato dei seguenti impianti, di cui non è stato verificato il funzionamento:

- impianto di riscaldamento autonomo e termosifoni. La proprietà riferisce che attualmente la caldaia a gas è rotta ed è stata installata una caldaia per la sola acqua calda sanitaria;
- impianto di condizionamento costituito da tre unità interne a parete collocate una in soggiorno, una in studio ed una in camera e unità esterne ubicate in copertura;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario sottotraccia;
- impianto videocitofonico.
- I serramenti esterni sono in legno e hanno doppio vetro, ma non rispettano i requisiti energetici tipici dei serramenti degli ultimi anni (dall'esame visivo si presume risalgano a circa 20/25 anni).

TERRENI – F. 14 MAPPALE 314 (LOTTO 3) E F. 14 MAPPALE 315 (LOTTO 4)

I terreni accatastati al N.C.T. ai mappali 314 e 315 sono retrostanti l'edificio e contigui tra loro e sono costituiti da bosco. Il terreno part. 314 ha accesso da un passaggio retrostante l'edificio e il terreno al mappale 315 ha accesso dal 314.



Terreni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



La superficie esterna lorda (SEL) degli immobili, misurata al lordo dei muri perimetrali e dei muri interni e al 50% dei muri confinanti con parti condominiali e altre proprietà, consiste in:

DESCRIZIONE TIPOLOGIA	SUPERFICIE ESTERNA LORDA
Appartamento (<i>superficie coperta</i>) - piano 1°	161 mq
Balcone lato cortile (<i>superficie scoperta</i>) - piano 1°	7 mq
Terrazzo lato via Giachero (<i>superficie scoperta</i>) - piano 1°	55 mq
Appartamento (<i>superficie coperta</i>) - piano 2°	95 mq
Terrazzo lato via Giachero (<i>superficie scoperta</i>) - piano 2°	7 mq
Terreno mapp. 314	570 mq
Terreno mapp. 315	2.305 mq

2.2) Dati catastali degli immobili e confini

Tutti gli immobili oggetto della presente perizia, sono intestati a:

...

Gli immobili risultano regolarmente denunciati al N.C.E.U. del Comune di Val Della Torre e così identificati.

Lotto 1:

Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Rendita €	Consistenza (vani)
14	320	9	-	A/2	2	704,96	6,5
Superficie catastale		Totale: 174 m ² , Totale escluse aree scoperte: 163 m ²					
Indirizzo		Via Giachero n. 58, piano 1					
Dati derivanti da		Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.					



Lotto 2:

Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Rendita €	Consistenza (vani)
14	320	10	-	A/2	2	542,28	5
Superficie catastale		Totale: 107 m ² , Totale escluse aree scoperte: 105 m ²					
Indirizzo		Via Giachero n. 58, piano 2					
Dati derivanti da		Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.					

Lotto 3:

Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Qualità	Classe	Rendita dominicale €	Rendita agraria €
14	314	-	-	BOSCO CEDUO	3	0,47	0,06
Superficie catastale		Totale: 570 m ²					
Dati derivanti da		Impianto meccanografico del 01/09/1977					

Lotto 4:

Foglio	Particella	Subalterno	Zona censuaria	Qualità	Classe	Rendita dominicale €	Rendita agraria €
14	315	-	-	BOSCO CEDUO	3	1,90	0,24
Superficie catastale		Totale: 2.305 m ²					
Dati derivanti da		Impianto meccanografico del 01/09/1977					

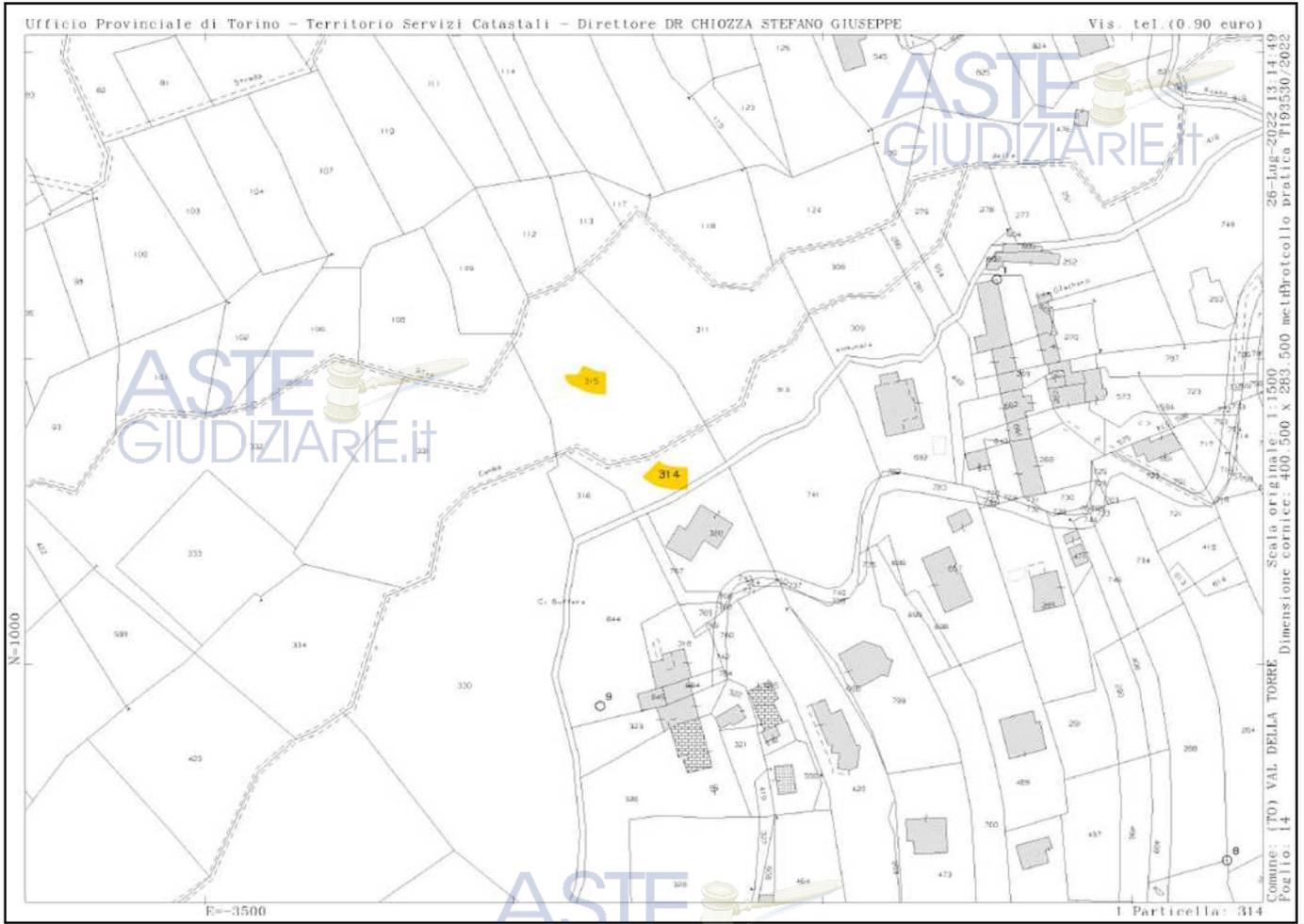
L'appartamento al piano primo (Sub. 9) è posto alle coerenze, da nord in senso orario: cortile comune su tre lati, vano scala comune.

L'appartamento al piano secondo (Sub. 10) è posto alle coerenze, da nord in senso orario: vuoto su cortile comune su tre lati, vano scala comune.

Il terreno part. 314 è posto alle coerenze, da nord in senso orario: Rivo Comba (che diventa Rio Verna), part. 310, antica strada interpodereale (pubblica), part. 316.

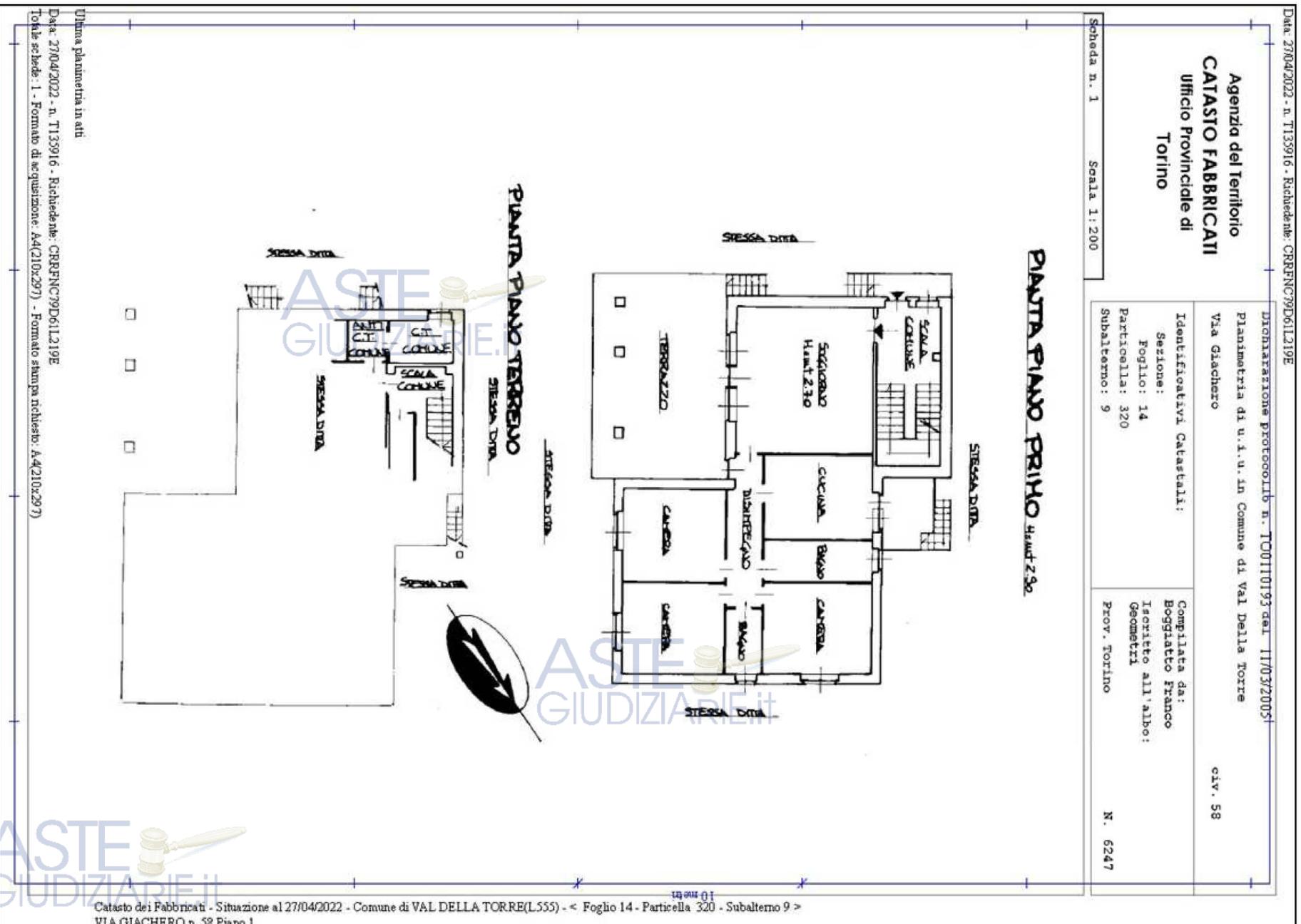
Il terreno part. 315 è posto alle coerenze, da nord in senso orario: Rivo Comba (che diventa Rio Verna), terreno part. 311, rivo Comba, terreno part. 331.

Si riportano di seguito l'estratto di mappa catastale con indicazione dei terreni part. 314 e 315 e le planimetrie catastali degli appartamenti.



Estratto di mappa catastale con indicazione delle particelle 314 e 315





Ultima planimetria in atti

Data: 27/04/2022 - n. T135916 - Richiedente: CRRFNC79DD61L219E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

2.3) Proprietari nel ventennio anteriore e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio



ATTUALI PROPRIETARI:

- Dal **04/05/2005 a oggi** i beni oggetto della presente relazione censiti al N.C.E.U. al F. 14 Part. 320 Sub. 9 Cat. A/2, al F.14 part. 320 sub. 10 Cat. A/2, al N.C.T. al F. 14 mapp. 314 e mapp. 315, sono di proprietà ...

Gli immobili pervennero in forza di Dichiarazione di Successione del 04/05/2005 volume 1204 n. 47, trascritta all'Agenda del Territorio all'Ufficio provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 02/11/2005 ai nn. 32599/51745.

PROPRIETARI PRECEDENTI:

- Dal **04/10/2001 al 04/05/2005** i beni oggetto della presente relazione sono censiti al N.C.E.U. al F. 14 Part. 320 Sub. 9 Cat. A/2, al F.14 part. 320 sub. 10 Cat. A/2, al N.C.T. al F. 14 mapp. 314 e mapp. 315, erano di proprietà ...

Gli immobili, con le relative pertinenze e accessori, pervennero in forza di Atto di compravendita a rogito notaio Alessio Paradiso in data 04/10/2001 Rep. 4780 Racc. 1980. Tale atto è relativo a due vendite: la prima vendita relativa agli immobili F. 14 part. 320 sub. 9 e sub. 10 (precedentemente identificati al F. 14 part. 20 sub. 6 e sub.1, comprendenti anche altre unità non oggetto della presente perizia); la seconda vendita relativa ai terreni identificati F. 14 mapp. 314 e mapp. 315. Pertanto la prima vendita risulta trascritta all'Agenda del Territorio all'Ufficio provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, il 31 ottobre 2001 reg. part. 25181 reg. gen. 39192. La prima vendita risulta trascritta all'Agenda del Territorio all'Ufficio provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, il 31 ottobre 2001 reg. part. 25182 reg. gen. 39193. Tale atto costituisce il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.



NOTE: Verrebbe a mancare per la corretta continuità delle trascrizioni: da ricerca effettuata non risulta la formalità di accettazione d'eredità in morte di ...



2.4) Valore di mercato degli immobili

2.4)1. Calcolo della consistenza

Per il calcolo delle superfici commerciali e ragguagliate, si fa riferimento all'Allegato C ai Criteri Generali delle Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle u.i.u. a destinazione ordinaria del "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri" di cui al D.P.R. del 23/03/1998 n. 138 sulla G.U. n. 108 del 12/05/98.

Sulla base del rilievo effettuato in loco e dalla documentazione catastale ed edilizia acquisita, la superficie commerciale dei beni viene così calcolata.

CONSISTENZA IMMOBILE IDENTIFICATO AL SUB. 9 (LOTTO 1)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI CORREZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
ABITAZIONE	161	1	161
BALCONE	7	0,3	2,10
TERRAZZO fino a 25 mq	25	0,3	7,5
TERRAZZI oltre 25 mq	30	0,1	3
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO SUB. 9			173,6

CONSISTENZA IMMOBILE IDENTIFICATO AL SUB. 10 (LOTTO 2)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI CORREZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
ABITAZIONE	95	1	95
TERRAZZO	7	0,4	2,8
CENTRALE TERMICA	4	0,1	0,4
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO SUB. 10			98,2

CONSISTENZA TERRENI MAPP. 314 E 315 (LOTTE 3 E 4)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI CORREZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
TERRENO MAPPALE 314	570	1	570
TERRENO MAPPALE 315	2.305	1	2.305
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE TERRENI			2.875



2.4)2. Valutazione

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti, si adotta il procedimento di stima Market Comparison Approach (MCA) – Standard Internazionali di Valutazione. Si elencano di seguito i dati degli annunci di vendita degli immobili utilizzati a comparazione.



COMPARATIVO 1 – <https://www.immobiliare.it/annunci/94217748/>

Data: 13/07/2022

Tipologia: appartamento

Indirizzo: Val della Torre via Picchiardo

Superficie: 170 mq

Prezzo richiesto: € 239.000 sconto trattativa c.ca 12% = 210.320 €



COMPARATIVO 2 – <https://www.immobiliare.it/annunci/94040634/>

Data: 14/06/2022

Tipologia: appartamento

Indirizzo: Val della Torre via Buffa

Superficie: 140 mq

Prezzo richiesto: € 195.000 sconto trattativa c.ca 12% = 171.600 €

COMPARATIVO 3 – <https://www.immobiliare.it/annunci/95101510/>

Data: 24/06/2022

Tipologia: appartamento

Indirizzo: Val della Torre via Astrua

Superficie: 110 mq

Prezzo richiesto: € 140.000 sconto trattativa c.ca 12% = 123.200 €



VALUTAZIONE APPARTAMENTO F. 14 PART. 320 SUB. 9 – LOTTO 1

TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	210.320,00	171.600,00	123.200,00
Consistenza	173,60	170,00	140,00	110,00
Data (mesi)	0,00	1,00	2,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.405,88	1.392,86	1.272,73
Panoramicità	8,00	7,00	5,00	6,00
Stato di manutenzione	1,00	2,00	2,00	2,00
Livello di piano	1,00	1,00	0,00	1,00
Pertinenze	0,00	1,00	1,00	0,00



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE	INDICE MERCANTILE	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data (mesi)	0,25	525,80	429,00	308,00
Prezzo	prezzo medio minimo	1.120,00	1.120,00	1.120,00
Panoramicità	8,00%	16.825,60	13.728,00	9.856,00
Stato di manutenzione		30.000,00	30.000,00	30.000,00
Livello di piano		800,00	800,00	800,00
Pertinenze		18.000,00	18.000,00	18.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

CARATTERISTICHE	INDICE MERCANTILE	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		210.320,00	171.600,00	123.200,00
Data (mesi)		252,80	858,00	616,00
Prezzo unitario		4.032,00	37.632,00	71.232,00
Panoramicità		16.826,60	41.184,00	19.712,00
Stato di manutenzione		-30.000,00	-30.000,00	-30.000,00
Livello di piano		0,00	800,00	0,00
Pertinenze		-18.000,00	-18.000,00	0,00
Valore di stima corretto		183.703,40	204.074,00	184.760,00
Valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione (media valori corretti)				190.845,80
Divergenza:	9,98%			

Valore di mercato dell'immobile identificato al F. 14 part. 320 sub. 9 (arrotondato): € 190.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VALUTAZIONE APPARTAMENTO F. 14 PART. 320 SUB. 10 – LOTTO 2

TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	210.320,00	171.600,00	123.200,00
Consistenza	98,20	170,00	140,00	110,00
Data (mesi)	0,00	1,00	2,00	2,00
Prezzo unitario	-	1.405,88	1.392,86	1.272,73
Panoramicità	8,00	7,00	5,00	6,00
Stato di manutenzione	2,00	2,00	2,00	2,00
Livello di piano	2,00	1,00	0,00	1,00
Pertinenze	0,00	1,00	1,50	0,00
Tipologia edilizia - mansarda	0,00	1,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICHE	INDICE MERCANTILE	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data (mesi)	0,25	525,80	429,00	308,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.120,00	1.120,00	1.120,00
Panoramicità	8,00%	16.825,60	13.728,00	9.856,00
Stato di manutenzione		30.000,00	30.000,00	30.000,00
Livello di piano		800,00	800,00	800,00
Pertinenze		18.000,00	18.000,00	18.000,00
Tipologia edilizia - mansarda		25.000,00	25.000,00	25.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE				
CARATTERISTICHE	INDICE MERCANTILE	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		210.320,00	171.600,00	123.200,00
Data (mesi)		252,80	858,00	616,00
Prezzo unitario		-80.416,00	-46.816,00	-13.216,00
Panoramicità		16.825,60	41.184,00	19.712,00
Stato di manutenzione		0,00	0,00	0,00
Livello di piano		800,00	1.600,00	800,00
Pertinenze		-18.000,00	-27.000,00	0,00
Tipologia edilizia - mansarda		-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00



Valore di stima corretto		105.055,40	116.426,00	106.112,00
Valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione (media valori corretti)				109.197,80
Divergenza:	9,77%			

Valore di mercato dell'immobile identificato al F. 14 part. 320 sub. 10 (arrotondato): € 109.000,00

VALUTAZIONE TERRENI F. 14 PART. 314 E 315 – LOTTI 3 E 4

Relativamente ai terreni la valutazione è stata eseguita sulla base delle ricerche di mercato eseguite per beni simili e la consultazione dei VAM della Provincia di Torino per l'annualità 2021, regione agraria n. 3, visionati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Torino. Il valore agricolo (Euro/Ha) per la coltura bosco ceduo è di 2007,00 €/ha, pertanto:

- Valore di mercato del terreno F. 14 mapp. 314 superficie 570 mq x 0,25 €/mq = 142 €
- Valore di mercato del terreno F. 14 mapp. 315 superficie 2.305 mq x 0,25 €/mq = 576,25 €

RIEPILOGO VALORI DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

BENI	CONSISTENZA (MQ)	VALORE DI MERCATO ARROTONDATO	SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' (Cap. 4)	VALORE DI MERCATO ARROTONDATO AL NETTO DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE
LOTTO 1 APPARTAMENTO P1 sub. 9	173,6	190.000,00 €	5.000 €	185.000,00 €
LOTTO 2 APPARTAMENTO P2 Sub. 10	98,2	109.000,00 €	5.000 €	104.000,00 €
LOTTO 3 TERRENO mapp. 314	570	142,00 €	-	142,00 €
LOTTO 4 TERRENO mapp. 315	2.305	576,00 €	-	576,00 €



3. RISPOSTA AL QUESITO B

“Accerti se il bene sia comodamente divisibile o meno e in caso positivo predisponga un progetto di divisione con la formazione di lotti, possibilmente di uguale valore, indicando le condizioni della divisione (parti comuni, costituzione di servitù, ecc...) ed eventualmente anche il calcolo dei conguagli in denaro; in caso negativo, predisponga un piano di vendita e in quest'ultimo caso:

- 1) accerti lo stato di possesso del bene ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo, il corrispettivo pattuito e le generalità degli occupanti;*
- 2) predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili;*
- 3) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7, ed indicando in particolare se e con quale spesa possano essere sanate;*
- 4) verifichi la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis, L. 52/1985 (come modificato dal d.l. 78/2010, convertito dalla L. 122/2010), provvedendo, in presenza di irregolarità o difformità, a presentare i documenti necessari a consentire il trasferimento dei beni;*
- 5) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;”.*

Considerati il numero degli immobili e la loro diversità tipologica (n. 2 appartamenti in villa di tre unità abitative e n. 2 terreni agricoli a destinazione boschiva), dovuta alla tipologia, alle diverse consistenze e la conformazione geometrica dei beni, che non coincidono con le diverse proporzioni di quota di proprietà degli stessi, non si ritiene possibile una divisione dei beni che possa soddisfare equamente tutti i proprietari, ognuno per la propria quota di diritto.

Non si ritiene inoltre possibile frazionare gli immobili, in particolare i due appartamenti (i terreni hanno valore molto esiguo, quasi nullo) poiché per poter ottenere delle porzioni separate, ciascuna delle quali suscettibile di autonomo godimento da parte di ciascun condividente secondo l'ordinaria normale funzione dell'intero, questo comporterebbe soluzioni tecniche costose non in grado di soddisfare il valore venale finale degli stessi beni suddivisi, compromettendone pertanto sia la funzionalità che il valore.

Pertanto non si ritiene possibile la suddivisione e la formazione di lotti e si predispone il seguente piano di vendita e si risponde ai quesiti per ogni lotto.

- **LOTTO 1** – appartamento al piano primo identificato al F. 14, part. 320, sub. 9
- **LOTTO 2** – appartamento al piano secondo mansardato, identificato al F. 14, part. 320, sub. 10
- **LOTTO 3** – terreno al mappale 314
- **LOTTO 4** – terreno al mappale 315



LOTTO 1 – Appartamento piano primo (sub. 9)

1) Stato di possesso e occupazione

Da quanto evinto da sopralluogo e da dichiarazioni dei proprietari presenti al sopralluogo, l'immobile è occupato dalla proprietaria (per la quota di 6/18), Sig.ra

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Torino, uffici territoriali di Torino 1 e Torino 2, non risultano in essere contratti di locazione sull'immobile. **Da contratto di comodato d'uso stipulato tra i proprietari dell'immobile, ognuno per la propria quota, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 25/03/2011 al N. 2961 Serie 3, si evince che l'appartamento al primo piano (sub. 9) è concesso in comodato d'uso a**

2) Predisposizione delle volture catastali

Per la redazione delle volture catastali sul sito dell'Agenzia delle Entrate è disponibile il servizio online. La compilazione della domanda di voltura è da redigere utilizzando il MUI (Modello Unico Informatico) presente nel software UniMod (scaricabile dal sito dell'Agenzia delle Entrate). Il programma tuttavia non consente la compilazione parziale del file, pertanto non avendo ancora i dati dei futuri proprietari, non è possibile la predisposizione delle volture.

3) Conformità edilizia e urbanistica

L'edificio in cui sono ubicati gli immobili oggetto di perizia ricade in area normativa residenziale di conservazione edilizia allo stato di fatto CON 8 del P.R.G., che riguarda zone residenziali consolidate. Dal Piano Regolatore si evince che l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale di cui all'art. 142 lett. C) del D.Lgs 42/2004 e vincolo idrogeologico ai sensi L.R. 45/89.

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi autorizzativi visionati e reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non si sono riscontrate difformità.

Dalle verifiche espletate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Val della Torre, è risultato che l'edificio in cui si trovano gli immobili oggetto della presente relazione, è stato realizzato in forza di Nulla Osta n. 291 rilasciato dal Comune di Val della Torre in data 27/07/1968, volturato con licenza edilizia n. 186 del 19/12/1970; successivamente sono state rilasciate le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 688/C.E. del 01/02/1995;
- Permesso di costruire in sanatoria n. CE/1261 del 09/10/2007.

Si segnala la **mancanza di certificato di agibilità per l'unità immobiliare identificata al Sub. 9**. L'intero edificio risulta sprovvisto di certificato di agibilità ad eccezione dell'unità immobiliare identificata al Sub. 10. La mancanza del certificato di agibilità può essere regolarizzata mediante presentazione all'Ufficio Tecnico di competenza della Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'Art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e

dell'Art. 3 del D.Lgs. 222/2016 da parte di un professionista tecnico, corredandola della documentazione di cui al comma 5 (attestazioni e dichiarazioni di conformità delle opere da parte di professionista tecnico, collaudo statico, certificazioni di conformità di tutti gli impianti ai sensi D.M. 37/08 o in mancanza di essi, Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti, ecc.). Si presume che tali adempimenti per l'ottenimento della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), ammontino indicativamente a circa € 5.000,00.

Si segnala inoltre che la mancanza del certificato di agibilità è soggetta a sanzione amministrativa pecuniaria da € 77 a € 464 ai sensi dell'Art. 24, comma 3 del D.P.R. 380/2001.

4) Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e gli elaborati grafici catastali non si rilevano difformità.

5) Spese e procedimenti giudiziari

L'immobile non è costituito in condominio, e dalle informazioni reperite non si segnalano costi fissi di gestione, né spese di gestione insolute, né procedimenti giudiziari, ad eccezione di quello in corso.

LOTTO 2 – Appartamento piano secondo mansardato (sub. 10)

1) Stato di possesso e occupazione

Da quanto evinto da sopralluogo e da dichiarazioni dei proprietari presenti al sopralluogo, l'immobile è occupato dal proprietario (per la quota di 10/18), Sig.

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Torino, uffici territoriali di Torino 1 e Torino 2, risulta in essere un contratto di comodato d'uso stipulato in data 08/02/2011 registrato a Torino 2 al n. 2961 serie 3 in data 25/03/2011 tra la

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate sono risultati due contratti di locazione sull'immobile: un contratto di locazione n. 3702 serie 3T del 23/05/2017 registrato il 06/06/2017, risolto il 30/11/2019 e un contratto di locazione n. 1518 serie 3 stipulato il 01/09/2010 registrato il 27/09/2010, risolto il 31/12/2011.



2) Predisposizione delle volture catastali

Per la redazione delle volture catastali sul sito dell’Agenzia delle Entrate è disponibile il servizio online. La compilazione della domanda di voltura è da redigere utilizzando il MUI (Modello Unico Informatico) presente nel software UniMod (scaricabile dal sito dell’Agenzia delle Entrate). Il programma tuttavia non consente la compilazione parziale del file, pertanto non avendo ancora i dati dei futuri proprietari, non è possibile la predisposizione delle volture.

3) Conformità edilizia e urbanistica

L’edificio in cui sono ubicati gli immobili oggetto di perizia ricade in area normativa residenziale di conservazione edilizia allo stato di fatto CON 8 del P.R.G., che riguarda zone residenziali consolidate. Dal Piano Regolatore si evince che l’immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale di cui all’art. 142 lett. C) del D.Lgs 42/2004 e vincolo idrogeologico ai sensi L.R. 45/89.

Dalle verifiche espletate presso l’Ufficio Tecnico del comune di Val della Torre, è risultato che l’edificio in cui si trovano gli immobili oggetto della presente relazione, è stato realizzato in forza di Nulla Osta n. 291 rilasciato dal Comune di Val della Torre in data 27/07/1968, volturato con licenza edilizia n. 186 del 19/12/1970; successivamente sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria n. CE/806 del 20/02/1996
- DIA del 18/03/2003 prot. 2108;
- Permesso di costruire in sanatoria n. CE/1261 del 09/10/2007;
- Richiesta di Agibilità del 17/07/2007 prot. 6226 per il sub. 10 alla quale sono state richieste integrazioni, effettuate nel 2017 e ulteriormente integrate con Segnalazione Certificata di Agibilità del 02/02/2018 alla quale sono state richieste ulteriori integrazioni da parte dell’ufficio tecnico comunale, e in data 23/04/2019 è stata assentita.

Dal confronto tra lo stato di fatto degli immobili e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi autorizzativi visionati e reperiti presso l’Ufficio Tecnico Comunale, si segnalano le seguenti difformità riscontrate:

- eliminazione degli arredi fissi e costruzione di porzione di parete in camera da letto;
- apertura vano di accesso al sottotetto non abitabile in parete nord-ovest della cabina armadi;
- apertura di vano di accesso al sottotetto non abitabile su parete nord-ovest dello studio;

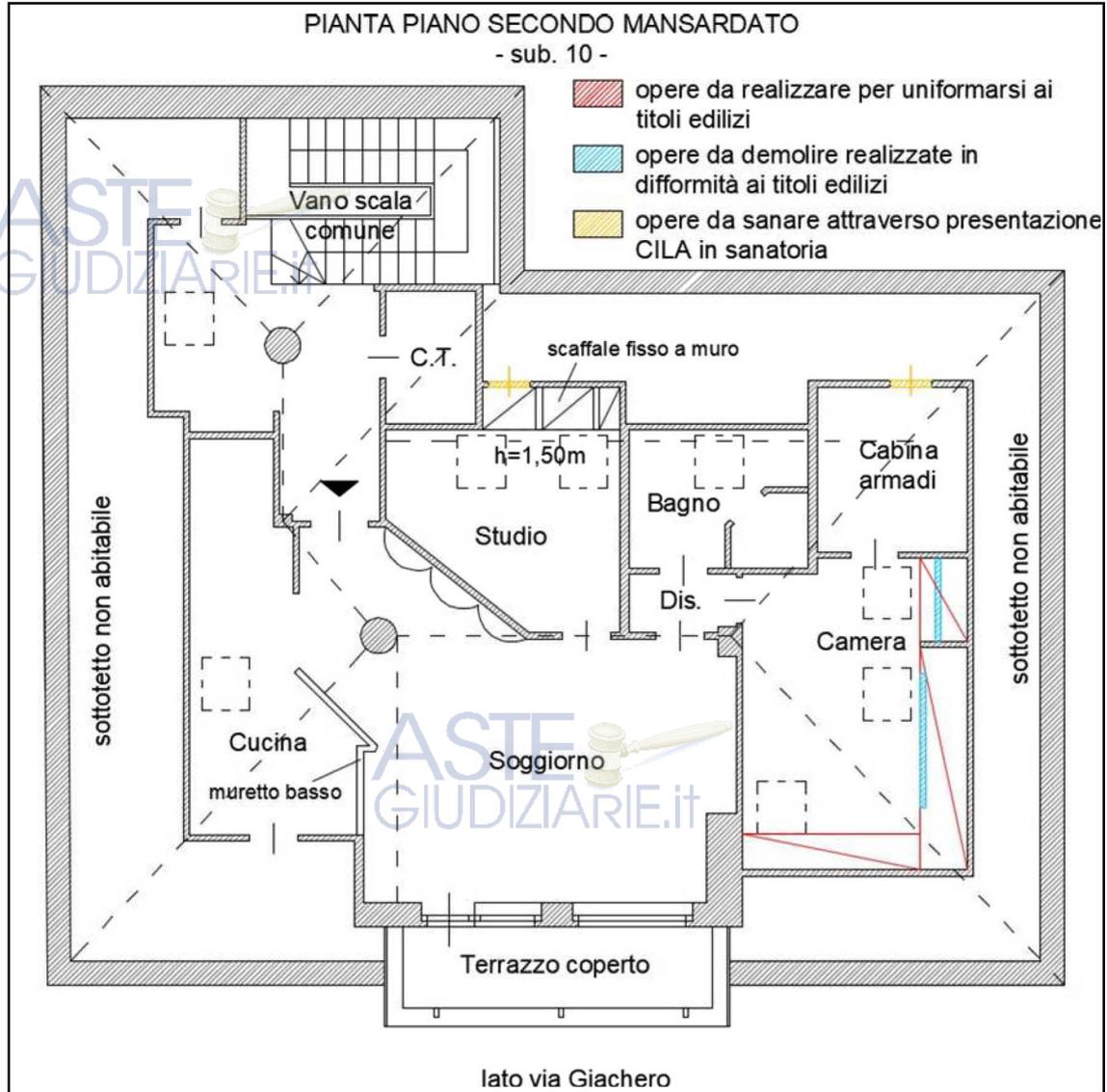
Al fine della regolarizzazione delle difformità sopra citate si indica:

- il ripristino dello stato dei luoghi per il primo punto (inerente l’eliminazione degli arredi fissi e la costruzione di pareti e arredi fissi così come da disegno)
- la regolarizzazione degli elaborati grafici dei titoli edilizi per quanto concerne i punti successivi mediante presentazione di CILA in sanatoria ai sensi Art. 36 e 37 del DPR 380/2001 che prevede il



pagamento di sanzione pecuniaria di circa € 1.000. Il costo presunto per la regolarizzazione delle difformità sopra citate ammonta indicativamente a circa € 5.000,00.

Per maggior chiarezza si riportano schema planimetrico con indicazione delle difformità sopra elencate e fotografie.



Schema planimetrico (fuori scala) redatto dalla sottoscritta con indicazione della difformità tra lo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo e gli elaborati grafici edilizi

4) Conformità catastale

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e gli elaborati grafici catastali sono state rilevate le seguenti difformità:

- mancanza di muri e arredi fissi nella camera in planimetria;

- errata rappresentazione grafica della scaffalatura fissa nello studio in planimetria;
- mancanza delle aperture nei muri perimetrali verso il sottotetto non abitabile nella cabina armadi e nello studio.

Al fine di consentire il trasferimento dei beni, tali difformità sono state regolarizzate dalla sottoscritta mediante presentazione di pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica in data 05/08/2022 Pratica n. TO0203224 in atti dal 08/08/2022.

5) Spese e procedimenti giudiziari

L'immobile non è costituito in condominio, e dalle informazioni reperite non si segnalano costi fissi di gestione, né spese di gestione insolute, né procedimenti giudiziari, ad eccezione di quello in corso.

LOTTO 3 – Terreno mappale 314

1) Stato di possesso e occupazione

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Torino, uffici territoriali di Torino 1 e Torino 2, l'immobile risulta libero.

2) Predisposizione delle volture catastali

Per la redazione delle volture catastali sul sito dell'Agenzia delle Entrate è disponibile il servizio online. La compilazione della domanda di voltura è da redigere utilizzando il MUI (Modello Unico Informatico) presente nel software UniMod (scaricabile dal sito dell'Agenzia delle Entrate). Il programma tuttavia non consente la compilazione parziale del file, pertanto non avendo ancora i dati dei futuri proprietari, non è possibile la predisposizione delle volture.

3) Conformità edilizia e urbanistica

Trattasi di terreno agricolo a destinazione boschiva. Da quanto si evince da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Val della Torre in data 16/08/2022 (in allegato), entrambi i terreni, identificati alle particelle 314 e 315, ricadono in Aree ad uso agricolo A.E. da PRGC, parte di territorio destinata ad usi agricoli ed in cui è ammessa la residenza, ai sensi art. 12 della L. 9/5/1975 n. 153, del conduttore del fondo o dell'imprenditore agricolo a titolo principale. Su entrambi i terreni vi è vincolo idrogeologico e vincolo paesaggistico ai sensi D.Lgs. 42/2004 poiché inclusi nella fascia di rispetto del rio Verna. I terreni in parte sono in Classe IIIa - Settori inedificati (Settori caratterizzati da condizioni di elevata pericolosità geologica): tali settori non sono idonei ad ospitare nuovi insediamenti.

4) Conformità catastale

Il terreno risulta conforme a quanto rilevato in mappa catastale.