

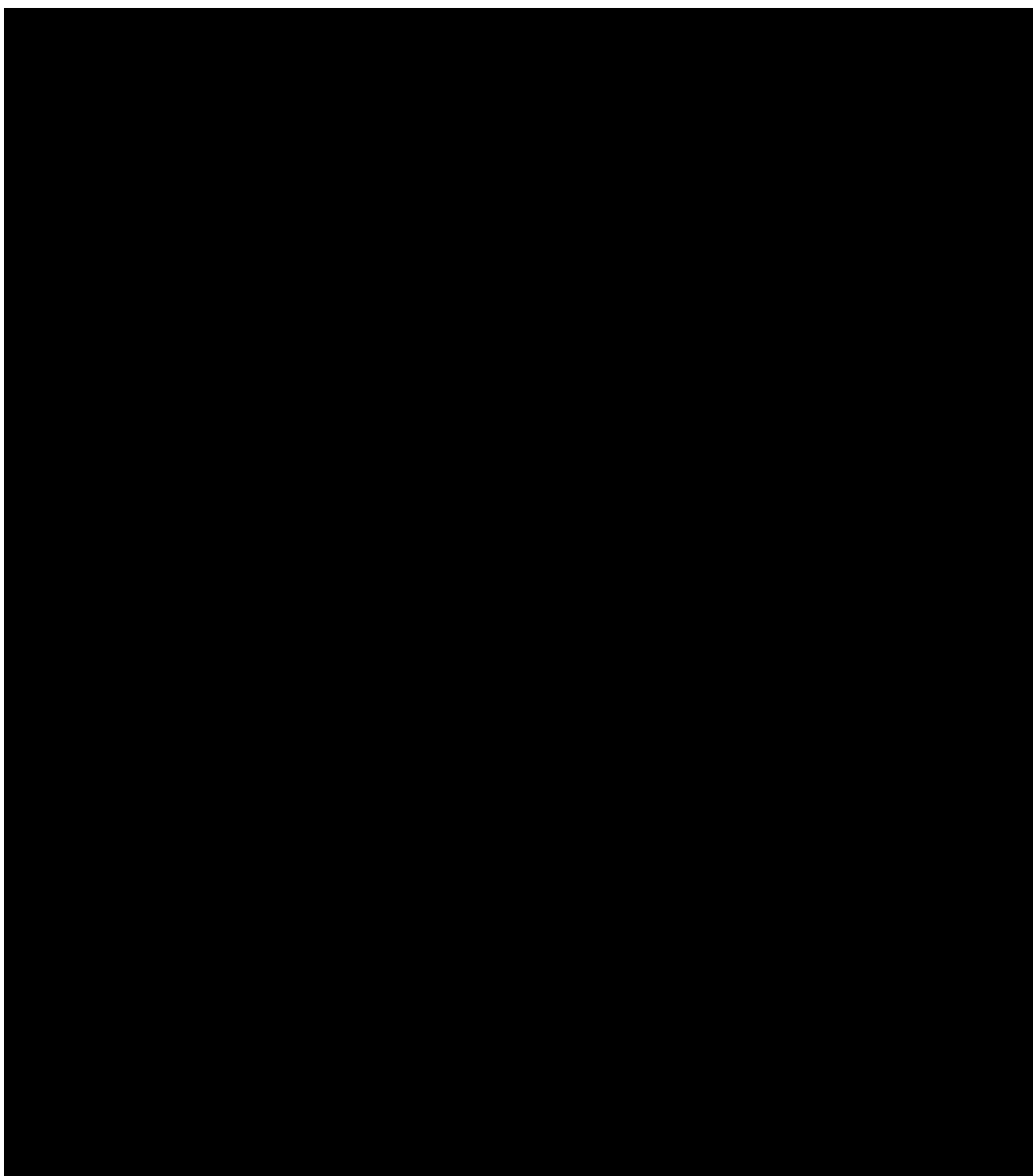


**Ai.Ro. Studio Immobiliare
di Geom. Aimaretti Giangiorgio**
Via Montegrappa, 24 - Pinerolo (TO) -
Tel. 0121.795580 - g.aimaretti@alice.it
g.aimaretti@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SECONDA SEZIONE CIVILE

Ruolo Generale: 29245/2019

Causa promossa da:



GIUDICE RELATORE, Dott.ssa Paola Demaria.

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO, Geom. Aimaretti Giangiorgio

Via Montegrappa, 24 - 10064 PINEROLO (TO) -

- RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO -

Pinerolo, li 15 luglio 2023.



PREMESSA

Il sottoscritto geometra Giangiorgio Aimaretti, nato a Pinerolo il 13 luglio 1973, con Studio in Pinerolo, Via Montegrappa n. 24, regolarmente iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della provincia di Torino al n. 8 dal 19.10.2001 per la seguente materia: cat. XXII - attività varie, sub-cat. 18bis) stima e valutazione di immobili; è stato nominato dall'Ill.mo Giudice Relatore Dottor Francesco Moroni, Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento citato in epigrafe, con l'incarico di rispondere con relazione peritale al seguente quesito:

“Il C.T.U., esaminata la documentazione agli atti, con espressa autorizzazione a richiedere documentazione e ad assumere informazioni presso Uffici pubblici (Catasto, Ufficio tecnico comunale, U.T.E., Conservatoria RR. II., Archivio edilizio, Archivio notarile,...):

a) Determini l'ammontare del compendio ereditario mobiliare ed immobiliare, tenendo conto delle somme depositate sui conti correnti, sui conti deposito titoli e sugli altri rapporti bancari riconducibili al de cuius;

b) descriva i beni immobili oggetto del giudizio, indicandone titolarità e provenienza risalendo al titolo di acquisto anteriore al ventennio, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi ed il valore attuale di mercato;

c) 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 uguale valore (di valore corrispondente alle quote di ciascun coerede), 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) dica se gli immobili



siano liberi od occupati e quale sia il titolo e la natura dell'occupazione (acquisendo i relativi contratti; 2) predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili; 3) accerti la presenza di irregolarità edilizie e, in caso affermativo, elenchi quelle riscontrate, indicando se e con quale spesa possano essere sanate;

d) accerti l'esistenza dell'attestato di certificazione energetica, nonché la destinazione urbanistica,

e) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili e 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;

f) precisi se le irregolarità riscontrate siano o meno ostative alla commerciabilità del bene;

g) elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);

h) indichi le generalità complete ed il codice fiscale di tutti i comproprietari”.

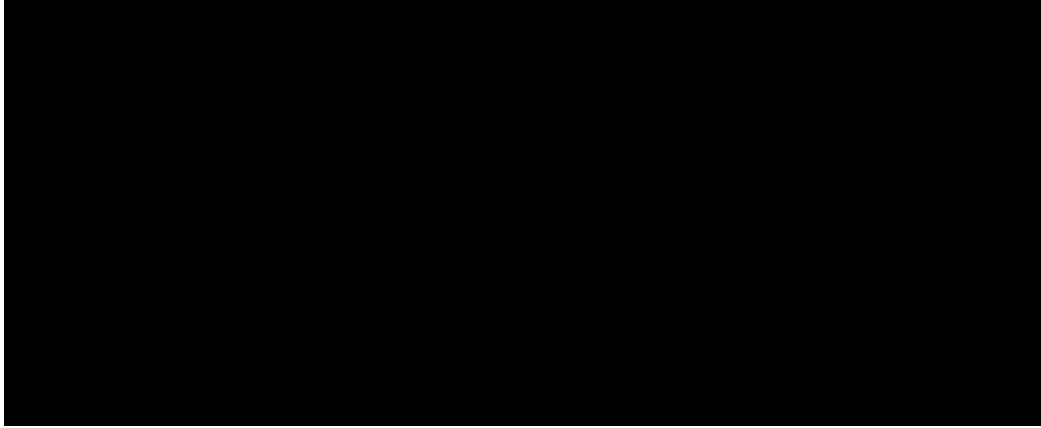
Indichi, infine, il CTU, sulla base della sola documentazione versata in atti, l'ammontare di eventuali crediti (in particolare, per canoni di affitto dei terreni agricoli da riscuotere) e debiti ereditari.

Si adoperi, infine, per la conciliazione della causa e riferisca quanto altro di utile ai fini della decisione”;

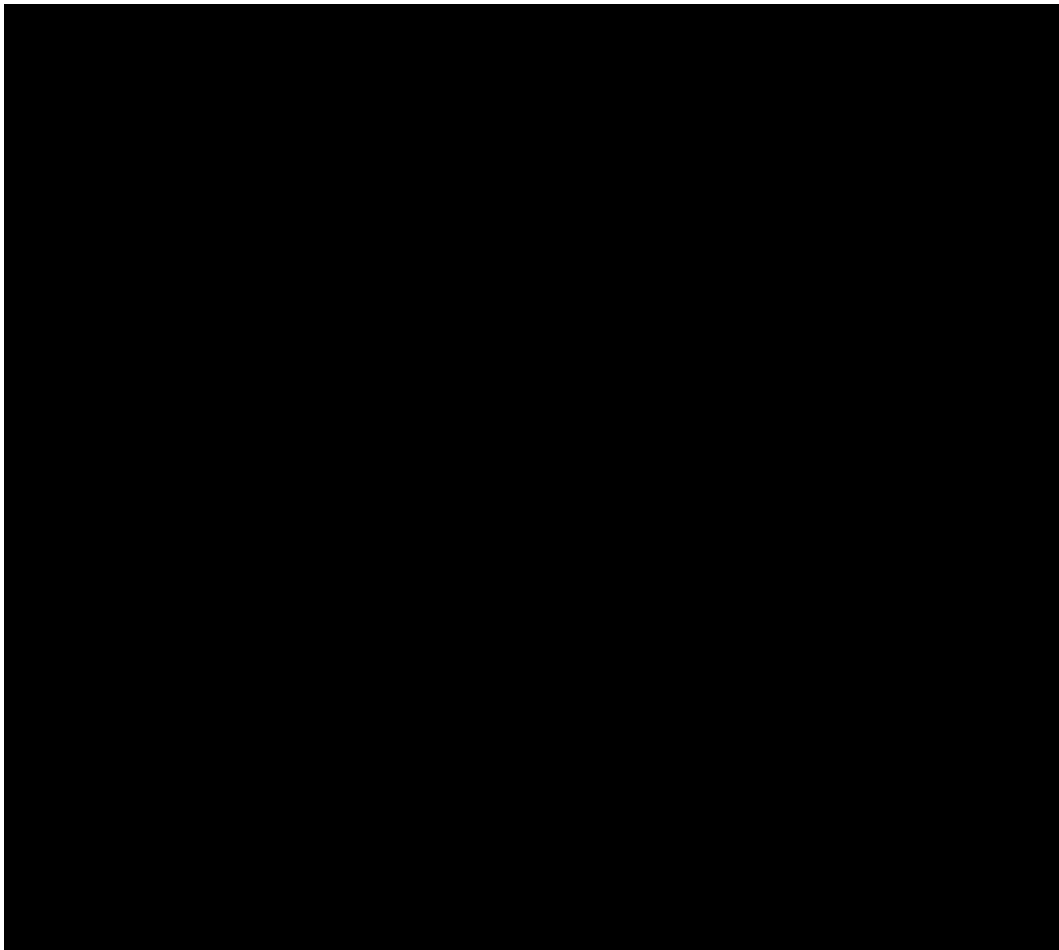
Lo scrivente ha accettato l'incarico, prestando il giuramento di rito durante l'udienza del 12 ottobre 2021, in tale occasione è stata fissata la data per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26 ottobre 2021 presso l'ufficio del CTU; il



Giudice ha concesso il termine sino al 23.02.2022 per il deposito dell'elaborato peritale, termine in seguito prorogato sino al 15 luglio 2023.



CONSIDERAZIONI GENERALI



IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI CONSULENZA



Per maggior chiarezza alla descrizione che segue, lo scrivente specifica che, la massa dei beni oggetto di valutazione, costituente il compendio ereditario di [REDACTED] così come indicato nella denuncia di successione, riguarda per gli immobili, gli infradescritti beni siti nell'agro del Comune di Cumiana (TO) ed in Comune di Piscina (TO) e precisamente:

■ in Comune di Cumiana (TO): terreni censiti al Catasto dei Terreni di detto Comune come segue:

Foglio 96 mappale 22;

Foglio 102 mappale 104;

Foglio 103 mappali 106, 107, 108, 109, 110 e 132;

Foglio 96 mappali 80, 82, 86, 81, 83 e 84;

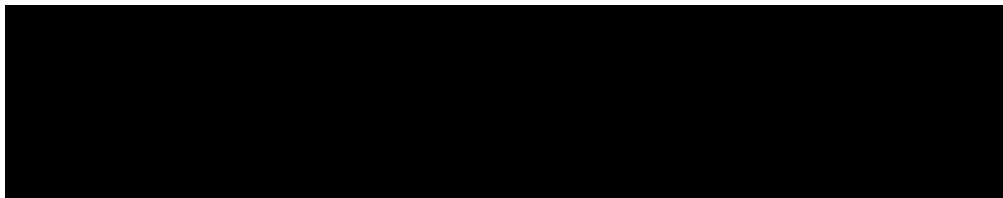
■ in Comune di Piscina (TO): beni immobili censiti come segue:

quanto ai terreni al Catasto dei Terreni di detto Comune come segue:

Foglio 18 mappali 100, 113, 159 e 173;

Foglio 19 mappali 85, 86, 466, 468, 470 e 465 (ente urbano);

quanto ai fabbricati al Catasto dei Fabbricati del detto Comune al Foglio 19 mappale 465 subalterni 3, 4, 5, 6, 1 e 2 (questi ultimi due subalterni sono beni comuni non censibili ai subalterni 3, 4, 5 e 6 del Foglio 19 mappale 465).



RISPOSTA AL QUESITO

“Il C.T.U., esaminata la documentazione agli atti, con espressa autorizzazione a richiedere documentazione e



ad assumere informazioni presso Uffici pubblici (Catasto, Ufficio tecnico comunale, U.T.E., Conservatoria RR. II., Archivio edilizio, Archivio notarile,..):

Alla luce di quanto esposto negli atti e nei fascicoli di causa è emerso che il compendio ereditario dismesso da [REDACTED] è sostanzialmente quello indicato nella Dichiarazione di Successione.

a) Determini l'ammontare del compendio ereditario

[REDACTED] immobiliare, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

Alla luce di quanto si rileva negli atti e nei fascicoli di causa ed in seguito alla

Dichiarazione di Successione succitata, [REDACTED]

[REDACTED] sono comproprietari in parti uguali fra loro, dei

seguenti appezzamenti di terreno e fabbricati siti nel COMUNE DI CUMIANA e

nel COMUNE DI PISCINA, precisamente.

- PER L'INTERO IN PIENA PROPRIETA'.

■ Appezzamenti di terreno individuati all'Agenzia delle Entrate - Territorio di

Torino, con i seguenti identificativi catastali:

- Sezione Catasto Terreni del comune di Cumiana (TO):

Foglio 96 mappale 22;

Foglio 102 mappale 104;

Foglio 103 mappali 106, 107, 108, 109, 110 e 132;

Foglio 96 mappali 80, 82, 86, 81, 83 e 84;

■ Appezzamenti di terreno individuati all'Agenzia delle Entrate - Territorio di



Torino, con i seguenti identificativi catastali:

- Sezione Catasto Terreni del comune di Piscina (TO):

Foglio 18 mappali 100, 113, 159 e 173;

Foglio 19 mappali 85, 86, 466, 468, 470 e 465 (ente urbano).

- PER L'INTERO IN PIENA PROPRIETA'.

■ Complesso immobiliare con area di corte, di tipologia "ex rurale", sito in via Scalenghe numero 5, entrostante a terreno della superficie catastale di are 21.62, distinto nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 19 con il numero 465.

Detto immobile, è individuato all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino con i seguenti identificativi catastali:

- Sezione Catasto Fabbricati del comune di Piscina (TO):

Foglio 19 mappale 465 subalterni 3, 4, 5, 6, 1 e 2 (questi ultimi due subalterni sono beni comuni non censibili ai subalterni 3, 4, 5 e 6 del Foglio 19 mappale 465).

Il valore attuale della massa degli immobili è rappresentato nel punto che segue.

b) descriva i beni immobili oggetto del giudizio, indicandone titolarità e provenienza risalendo al titolo di acquisto anteriore al ventennio, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi ed il valore attuale di mercato;

Seguendo sommariamente l'ordine di quanto decritto nella denuncia di successione e facendo riferimento a quanto rilevato e puntualizzato nel corso delle operazioni peritali, si riferisce quanto segue.

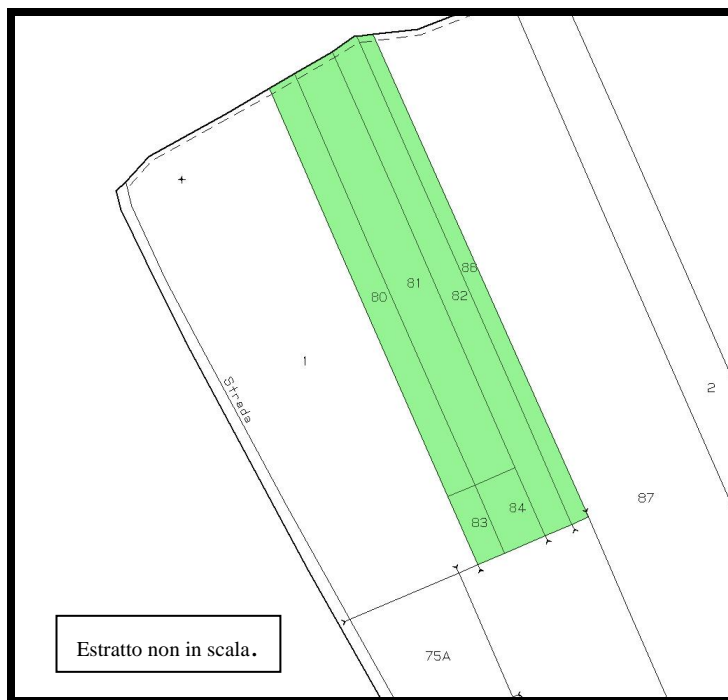
■ I terreni in eredità dismessi da [REDACTED] ed elencati nella Dichiarazione di Successione, come già evidenziato, ricadono in parte nell'agro



del Comune di Cumiana ed in parte nel territorio del Comune di Piscina.

■ Appezamenti di terreno agricolo individuato all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino, Sezione Catasto Terreni del Comune di Cumiana con i seguenti identificativi catastali:

■ Foglio **96** numero: - **80**, - **82**, - **86**, - **81**, - **83**, - **84**.



Unico lotto, della superficie di mq. catastali 8.140, pari a circa 2,14 giornate piemontesi.

L'appezzamento di terreno, denominato campo "Ambruno" è di giacitura pianeggiante con forma regolare ed è comodamente accessibile da strada vicinale campestre nella zona di Strada Galassa.

In fase di sessione sul sito, mi è stato comunicato che tale lotto non è irriguo e che la coltura prevalente negli anni è stata di tipo cerealicolo (mais) e/o erba medica.





Nel comune di CUMIANA (TO):

■ Appezamenti di terreni agricoli individuati all’Agenzia delle Entrate -
Territorio di Torino, Sezione Catasto Terreni con i seguenti identificativi catastali:

■ Foglio **96** numero **22**.



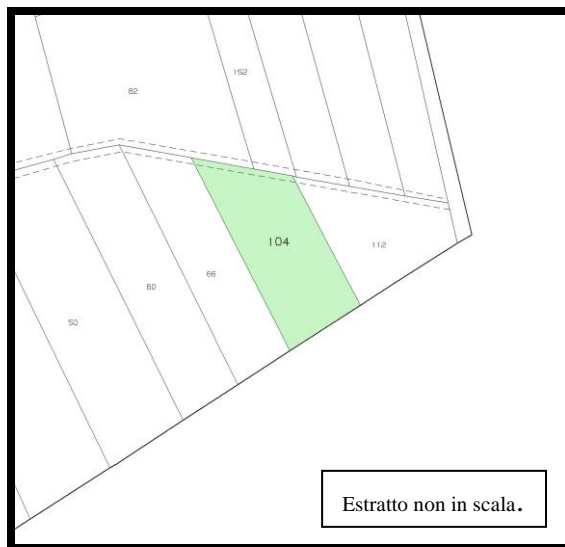
L’appezzamento di terreno, campo del “*pilone*”, è di giacitura pianeggiante con forma regolare ed è anch’esso comodamente accessibile da strada campestre.

Il lotto non è irriguo.





■ Foglio 102 numero 104.



Lotto pianeggiante della superficie di mq. 1.491 catastali, denominato campo “*caseggi*”.

L’appezzamento è pianeggiante, di forma regolare ed è comodamente accessibile da strada interpodereale.

In fase di sessione sul sito, mi è stato comunicato che tale lotto non è irriguo.

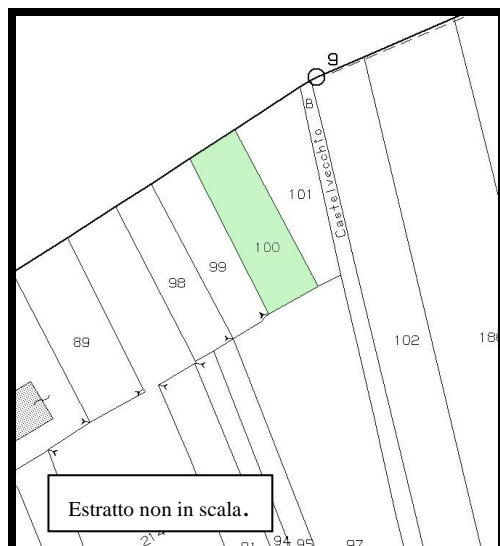
All’epoca del sopralluogo il terreno era coltivato a “*grano*”.

Nel comune di PISCINA (TO):

■ Appezzamento di terreno individuato all’Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino, Sezione Catasto Terreni con il seguente identificativo catastale:

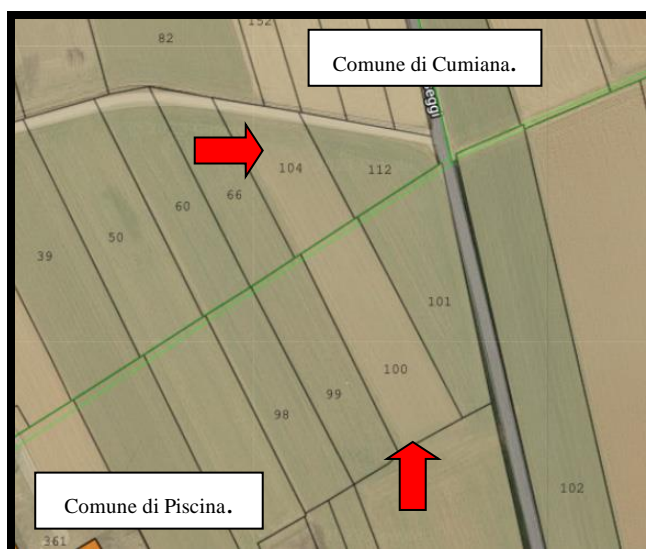
■ Foglio 18 numero 100.





Il terreno è pianeggiante e con forma regolare.

Unitamente al lotto evidenziato al punto precedente (Cumiana Foglio 102 numero 104) costituiscono una simultenezza della superficie di mq. 3.635 catastali, pari a circa 0,95 giornate piemontesi.

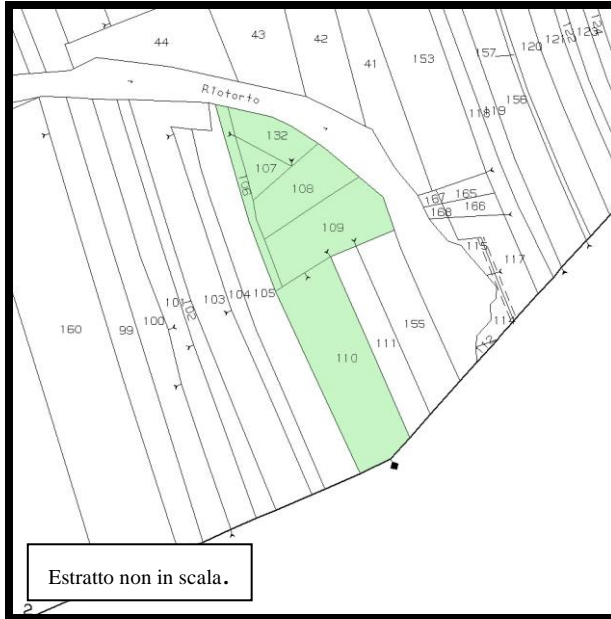


Nel comune di CUMIANA (TO):

■ Appezamento di terreno agricolo individuato all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino, Sezione Catasto Terreni con i seguenti identificativi catastali:

■ Foglio **103** numeri: - **106 - 107 - 108 - 109 - 110 - 132.**





Unico lotto della superficie di mq. 9.052 catastali, pari a circa 2,37 giornate piemontesi.

L'appezzamento è di giacitura pianeggiante con forma pressoché regolare ed è accessibile da strada campestre.



Si evidenzia che il mappale numero 132, a confine con il torrente Rio Torto, è un bosco.

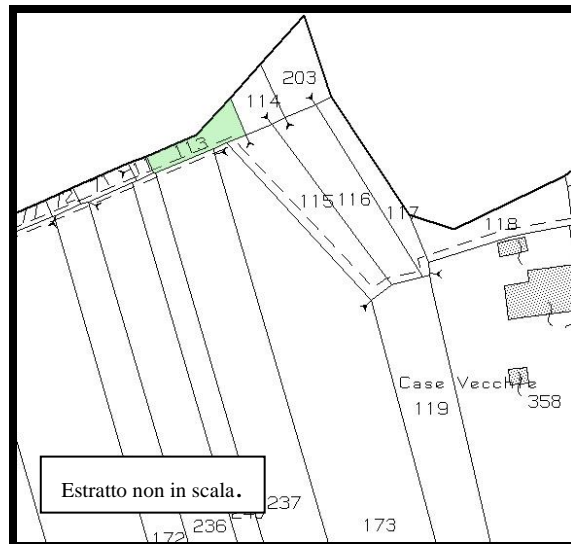


Nel comune di PISCINA (TO):

- Lotto agricolo individuato all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino,

Sezione Catasto Terreni con il seguente identificativo catastale:

- Foglio **18** numero **113**.



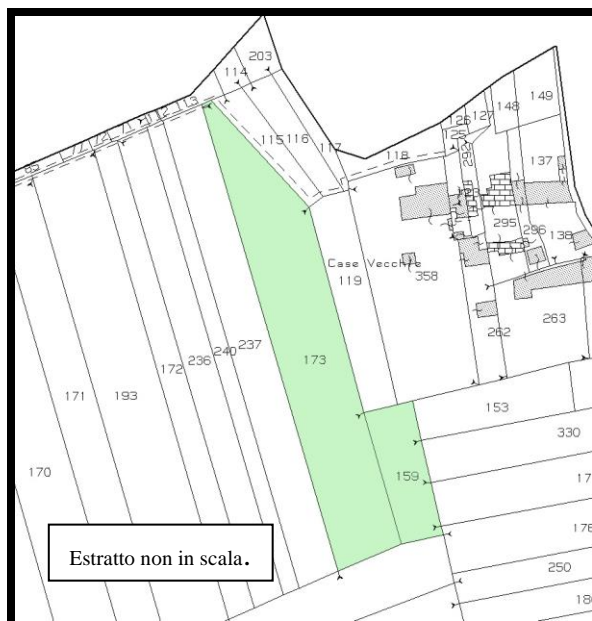
Terreno sito nell'agro di Piscina di mq. 292 di superficie catastale, confinante ed unito al lotto descritto al punto precedente, ovvero al catasto terreni del Comune di Cumiana al Foglio 103 numeri: 106, 107, 108, 109, 110 et 132.

Nel comune di PISCINA (TO):

- Appezamento di terreno agricolo individuato all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino, Sezione Catasto Terreni con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio **18** numeri: - **159** - **173**.





Unico lotto della superficie catastale di mq. 9.650, pari a circa 2,53 giornate piemontesi.

L'appezzamento è di giacitura pianeggiante con forma regolare ed è accessibile da strada campestre.



In fase di sessione sul sito, mi è stato comunicato che tale lotto non è irriguo e che la coltura prevalente negli anni è stata triticale o grano.



Nel comune di PISCINA (TO):

■ Appezamento di terreno agricolo individuato all'Agenzia delle Entrate -

Territorio di Torino, Sezione Catasto Terreni con i seguenti identificativi catastali:

■ Foglio 19 numeri: - 85 - 86 - 466 - 468 - 470.



Simultenezza della superficie di mq. 11.040 catastali, pari a circa 2,90 giornate piemontesi. L'appezzamento, denominato convenzionalmente campo della "ferrovia", è pianeggiante, con forma regolare ed è comodamente accessibile da strada comunale.

In fase di sessione sul sito, mi è stato comunicato che tale lotto non è irriguo.





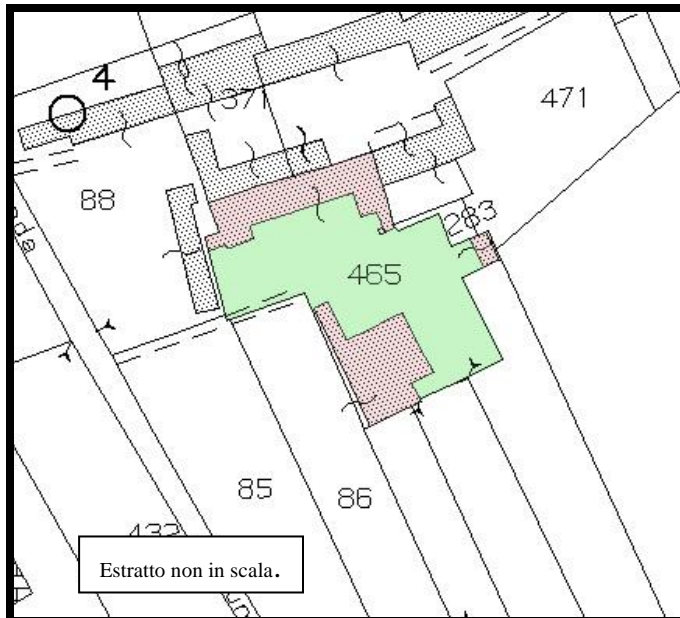
Il lotto è a confine con il fabbricato in comproprietà ai litiganti ed oggetto di perizia.

Nel comune di PISCINA (TO),

■ Complesso immobiliare da ristrutturare con area di corte, di tipologia “ex rurale”, in parte al rustico, sito nel Comune di Piscina, in via Scalenghe numero 5, costituito da una casa di civile abitazione elevata a due piani fuori terra, collegati tra di loro da scala esterna, con adiacente stalla con sovrastante fienile, legnaia con sovrastante locale rimessa, tettoia e due magazzini; nel cortile altro fabbricato composto da due tettoie, stalla, cantina e porcile ed in fondo al cortile pendizzo e



forno, il tutto insistente su terreno sedime e cortilivo censito a Catasto dei Terreni del Comune di Piscina al Foglio 19 mappale 465, ente urbano di are 21e centiare 62.



L'immobile è situato nella pianura del Comune di Piscina, in frazione "Martini" a circa 1700 metri dal centro paese, ed è circondato da costruzioni simili, fabbricati di tipologia ex rurale, alcuni già oggetto di ristrutturazione edilizia.



Nel Comune di Piscina, sono insediate alcune attività commerciali e sono presenti i fondamentali servizi pubblici di interesse generale e per la persona.

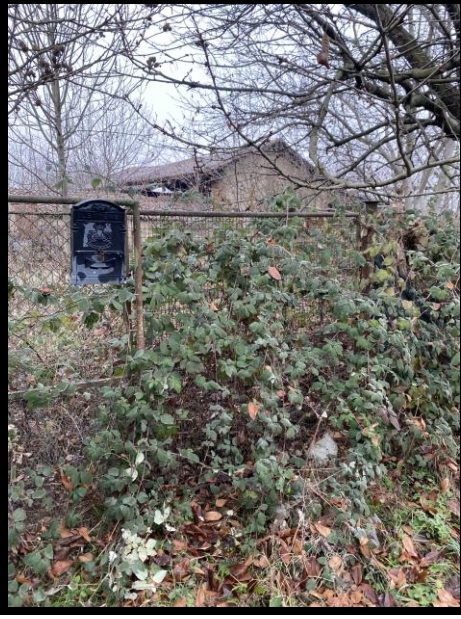
Le linee di trasporto pubblico, transitanti sul territorio comunale, nonché la linea ferroviaria consentono di raggiungere la vicina città di Pinerolo che dista circa 11 chilometri e/o la città di Torino.

La zona è scarsamente urbanizzata ma con discreta viabilità, ovvero priva di illuminazione pubblica.

In zona si rileva la rete fognaria, la rete del gas metano e dell'acquedotto. Il complesso non è allacciato alla rete del gas metano e gli allacci all'acquedotto ed alla fognatura sono sicuramente da rivedere.

Dal sito, occorre percorrere circa 3 Km., per raggiungere l'autostrada A55 Torino - Pinerolo.







L'intera proprietà è solo parzialmente delimitata da recinzione, costituita principalmente da griglia metallica.

Al complesso si accede direttamente da via Scalenghe numero 5 tramite un breve tratto di strada campestre.





La corte pertinenziale è principalmente in “terra battuta” e/o prato.

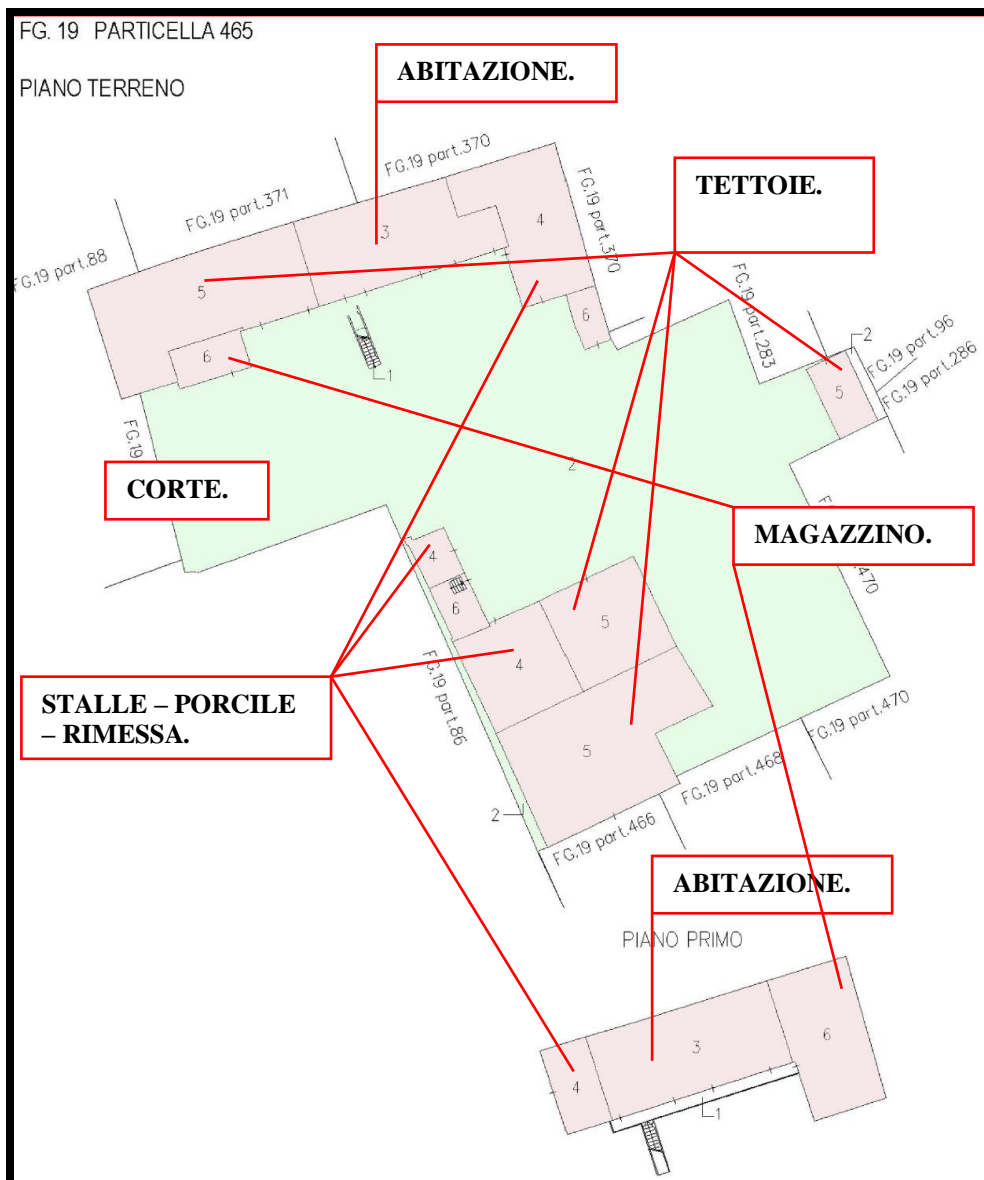
Sui prospetti e lo stesso sull'intero complesso, non si traggono particolari di interesse storico.

Il corpo principale, posto in aderenza su due lati con altri fabbricati, elevato a due piani fuori terra, attualmente risulta costituito da un'unità abitativa sui due livelli di piano e da porzioni accessorie, costituite da una stalla, tettoia e un fienile.

Le restanti porzioni “ex agricole”, insistenti sull'area di corte, sono elevate ad un solo piano fuori terra.

Per maggior chiarezza, e ad integrazione di quanto si descrive, si include l'elaborato planimetrico catastale raffigurante l'intero complesso.





Il compendio è di vetusta costruzione.

Nel corso delle sessioni peritali si è potuto congiuntamente accertare con i consulenti eletti come lo stesso sia da anni in completo stato di abbandono.

Tale circostanza è comunque nota a tutti i comproprietari litiganti.

Il complesso in valutazione è stato realizzato principalmente con struttura in muratura portante e/o pilastrate in mattoni pieni.

I solai di piano sono, principalmente, a “putrelle e voltini”, il tetto del fabbricato principale, a due falde, è con orditura lignea e manto di copertura in tegole.



Il prospetto a mezzogiorno della porzione abitativa, come da tipica tradizione architettonica, è caratterizzato da un balcone in cemento, con ringhiera in ferro a disegno semplice.

I muri divisorii interni sono in parte con mattoni forati ed in parte in muratura.

La facciata su cortile è principalmente intonacata e tinteggiata, anche se la stessa è degradata in molte zone. Le restanti porzioni sono principalmente al rustico.

Alla descrizione che precede lo scrivente evidenzia come alcune porzioni del compendio a causa del completo stato di abbandono non sono assolutamente accessibili in sicurezza, pertanto non è consentita una descrizione più puntigliosa, per quanto, ispezionati i luoghi, possa occorrere.





Il CTU eletto precisa che il fabbricato necessita di importanti opere di riqualificazione edile e di impiantistica in generale.

La descrizione del compendio oggetto di perizia che precede così come suddivisa e rappresentata tiene conto della successiva formazione dei lotti così come raffigurati al *quesito c*).

La superficie commerciale del fabbricato è rappresentata in tabella al *quesito b*)



valore attuale di mercato.

..... **dati catastali**,

- Sezione Catasto Terreni del comune di Cumiana (TO):

QUOTA DE CUIUS 1/1.

■ Foglio **96** numero:

- **22**, seminativo di cl. 1 di are 24.83 - RD 19,24 - RA 13,46;

■ Foglio **102** numero:

- **104**, seminativo di cl. 1 di are 14.91 - RD 11,55 - RA 8,09;

■ Foglio **103** numeri:

- **106**, seminativo di cl. 2 di are 05.39 - RD 3,76 - RA 2,64;

- **107**, seminativo di cl. 3 di are 04.77 - RD 2,71 - RA 2,09;

- **108**, seminativo di cl. 3 di are 13.56 - RD 7,70 - RA 5,95;

- **109**, seminativo di cl. 3 di are 20.59 - RD 11,70 - RA 9,04;

- **110**, semin arbor di cl. 3 di are 38.41 - RD 21,82 - RA 16,86;

- **132**, AA bosco misto di cl. - di are 07.00 - RD 2,53 - RA 0,29,

AB bosco ceduo di cl. 2 di are 00.80 - RD 0,12 - RA 0,02;

■ Foglio **96** numero:

- **80**, seminativo di cl. 1 di are 17.24 - RD 13,36 - RA 9,35;

- **82**, seminativo di cl. 1 di are 20.07 - RD 15,55 - RA 10,88;

- **86**, seminativo di cl. 1 di are 11.38 - RD 8,82 - RA 6,17;

- **81**, seminativo di cl. 1 di are 25.58 - RD 19,82 - RA 13,87;

- **83**, seminativo di cl. 1 di are 02.83 - RD 2,19 - RA 1,53;

- **84**, seminativo di cl. 1 di are 04.30 - RD 3,33 - RA 2,33;

- Sezione Catasto Terreni del comune di Piscina (TO):

QUOTA DE CUIUS 1/1.



■ Foglio **18** numero:

- **100**, seminativo di cl. 22 di are 21.44 - RD 22,15 - RA 15,50;
- **113**, seminativo di cl. 23 di are 02.92 - RD 2,56 - RA 1,89;
- **159**, seminativo di cl. 22 di are 16.60 - RD 17,15 - RA 12,00;
- **173**, semin arbor di cl. 22 di are 79.90 - RD 82,53 - RA 57,77;

■ Foglio **19** numero:

- **85**, semin arbor di cl. 22 di are 20.45 - RD 21,12 - RA 14,79;
- **86**, semin arbor di cl. 22 di are 13.89 - RD 14,35 - RA 10,04;
- **466**, seminativo di cl. 22 di are 19.01 - RD 19,64 - RA 13,74;
- **468**, semin arbor di cl. 22 di are 27.63 - RD 28,54 - RA 19,98;
- **470**, semin arbor di cl. 22 di are 29.42 - RD 30,39 - RA 21,27.

.....**coerenze**.....

Dei confini dei lotti in questione ne sarà dato dettaglio nella formazione dei LOTTI nel piano di vendita descritto al *quesito c*).

■ Complesso immobiliare con area di corte, di tipologia “ex rurale”, sito in via Scalenghe numero 5, costituito da una casa di civile abitazione elevata a due piani fuori terra, collegati tra di loro da scala esterna, con adiacente stalla con sovrastante fienile, legnaia con sovrastante locale rimessa, tettoia e due magazzini; nel cortile altro fabbricato composto da due tettoie, stalla, cantina e porcile ed in fondo al cortile pendizzo e forno, il tutto insistente su terreno sedime e cortilivo censito a Catasto dei Terreni del Comune di Piscina al Foglio 19 mappale 465 ente urbano di are ventuno e centiare 62.

..... **dati catastali**,

QUOTA DE CUIUS 1/1.



Detto fabbricato, è individuato all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino (sezione Catasto Fabbricati), comune di Piscina (TO), con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio **19** - Particella **465** - Subalterno **3** - Via Scalenghe n. 5 - Piano T-1 - Categoria A4 - Classe 1 - Vani 7 – Sup. Cat. Totale: 222 mq. - Sup. Cat. Totale escluse aree scoperte: 222 mq. - Rendita Catastale Euro 209,68, abitazione.

- Foglio **19** - Particella **465** - Subalterno **4** - Via Scalenghe n. 5 - Piano T-1 - Categoria C/6 - Classe 1 - Metri Quadrati 167 - Sup. Cat. Totale: 205 mq. - Rendita Catastale Euro 439,87, stalla, rimessa, accessori.

- Foglio **19** - Particella **465** - Subalterno **5** - Via Scalenghe n. 5 - Piano T - Categoria C/7 - Classe U - metri Quadrati 369 - Sup. Cat. Totale: 409 mq. - Rendita Catastale Euro 609,83, tettoia, legnaia.

- Foglio **19** - Particella **465** - Subalterno **6** - Via Scalenghe n. 5 - Piano T-1 - Categoria C/2 - Classe U - Metri Quadrati 110 - Sup. Cat. Totale: 133 mq. - Rendita Catastale Euro 136,35, magazzino fienile.

Oltre a:

- Foglio **19** - Particella **465** - Subalterno **1**, Bene comune non censibile (scala esterna);

- Foglio **19** - Particella **465** - Subalterno **2**, Bene comune non censibile (cortile comune ai sub. 3, 4, 5, 6).

Il terreno sul quale sorge il fabbricato risulta individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Torino (sezione Catasto Terreni), comune di Piscina, con il seguente identificativo catastale:

- Foglio **19** numero **465**, ente urbano di are 21.62.

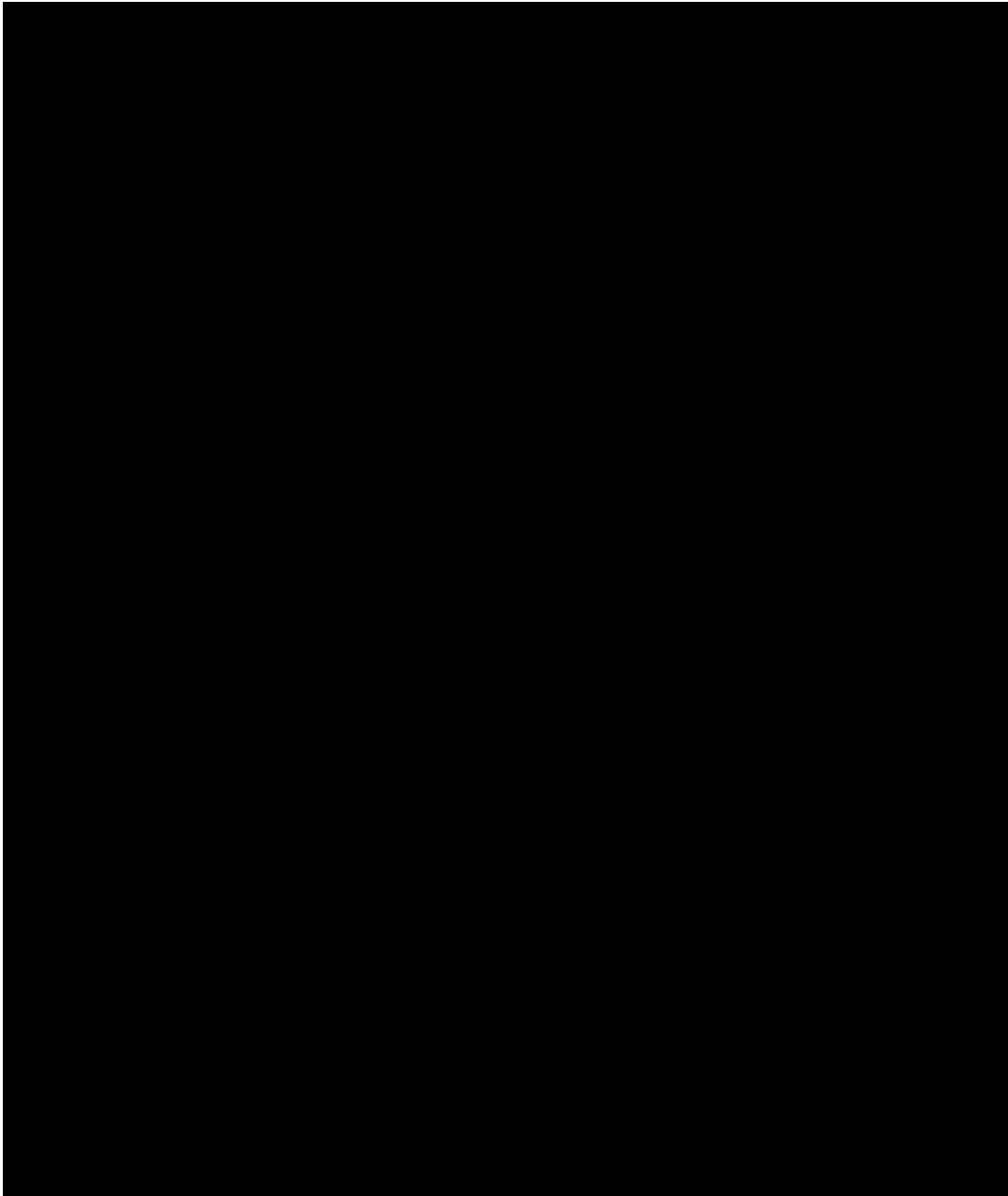
..... coerenze,



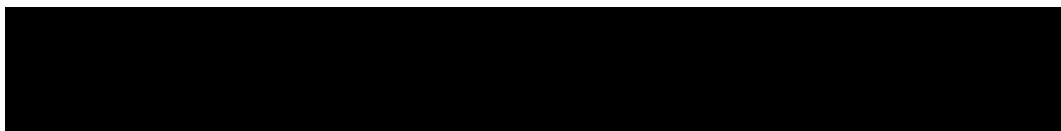
Quanto sopra descritto è posto alle seguenti coerenze generali:

mappali 371, 370, 471, 283, 286, 470, 468, 466, 86 e 88 tutti dello stesso Foglio

19 del Catasto Terreni del Comune di Piscina.



Le porzioni immobiliari sono denunciate ed anche censite.



.....*e provenienza*.....

- Trascrizione 7018/5390 del 13.08.2019 - Success. [REDACTED]

[REDACTED] denuncia di successione pres. Uff. Reg.

Pinerolo 8/8/2019 reg. n. 113170 vol. 88888.

Devoluta con testamento pubblico ricevuto Not. Mauro Paschetta in data 15/4/2011, attivato con verbale stesso notaio in data 6/9/2018 rep. 111958/16797, reg. Pinerolo 13/9/2018 n. 4216, NON trascritto.

[REDACTED]



Cadde in successione l'intero spettante al defunto su tutti i beni oggetto di stima.

NON trascritta "Accettazione di Eredità"

..... *risalendo al titolo di acquisto anteriore al ventennio,*

■ **mappali 85-86-87-93-97- 282-303-314 di Piscina:**

- Trascrizione 3867/3370 del 20-5-1979 - rog. Not. Giancarlo Ortali del 3/5/79

rep.18017/1926 reg. Pinerolo 23/5/79 n° 2854 vol. 257 – DIVISIONE.

- Trascrizione 3868/3371 del 20-5-1979 - rog. Not. Giancarlo Ortali del 3/5/79

rep.18020/1927 reg. Pinerolo 23/5/79 n° 2855 vol. 257 – Acquisto di quote.

■ **mappali 107-132 di Cumiana:**

- Trascrizione 8038/6803 del 21-12-1979 - rog. Not. Giancarlo Ortali dell'1/12/79

rep.20315/2458 reg. Pinerolo 17/12/79 n° 6503 – Acquisto.

■ **mappali 83-84 di Cumiana:**

- Trascrizione 4065/3345 del 15-7-1983 - rog. Not. Romano Rebuffo del 15/6/83

reg. Pinerolo 5/7/83 n° 3304 – DIVISIONE.

■ **mappali 80-81 di Cumiana:**

- Trascrizione 4065/3345 del 15-7-1983 - rog. Not. Romano Rebuffo del 15/6/83

reg. Pinerolo 5/7/83 n° 3304 – DIVISIONE.

- Trascrizione 4067/3347 del 15-7-1983 - rog. Not. Romano Rebuffo del 15/6/83

reg. Pinerolo 5/7/83 n° 3303 – Acquisto di quote.

■ **mappali 95-284-304-315 di Piscina:**

- Trascrizione 1417/1186 del 26-2-1988 – Decreto di Usucapione.



- Trascrizione 4214/3460 del 12-7-1994 - rog. Not. Giancarlo Ortali del 14/6/94
rep.102392/19385 – Assegno in Divisione.

- Trascrizione 5363/4433 del 24-8-1994 - rog. Not. Giancarlo Ortali del 30/7/94
rep.103305/19543 – Acquisto di quote.

■ **mappali 22 di Cumiana e 159-173 di Piscina:**

- rog. Not. Giancarlo Ortali del 17/6/98 rep.128845/24099, **trascritto il 9/7/1998**
ai n° 4841/3948 e n° 4842/3949 – Acquisto di quote ereditarie.

■ **mappali 82-86 di Cumiana:**

- Trascrizione 7201-5853 del 14-11-1996 - rog. Not. Giancarlo Ortali del
16/10/96 rep.116917/22064 – Acquisto.

■ **mappale 108 di Cumiana:**

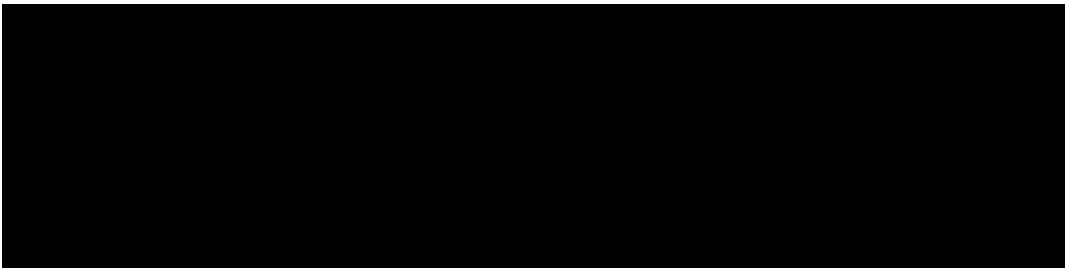
- Trascrizione 7300-5928 del 20-11-1996 - rog. Not. Giancarlo Ortali del
21/10/96 rep.116985/22088 – Acquisto.

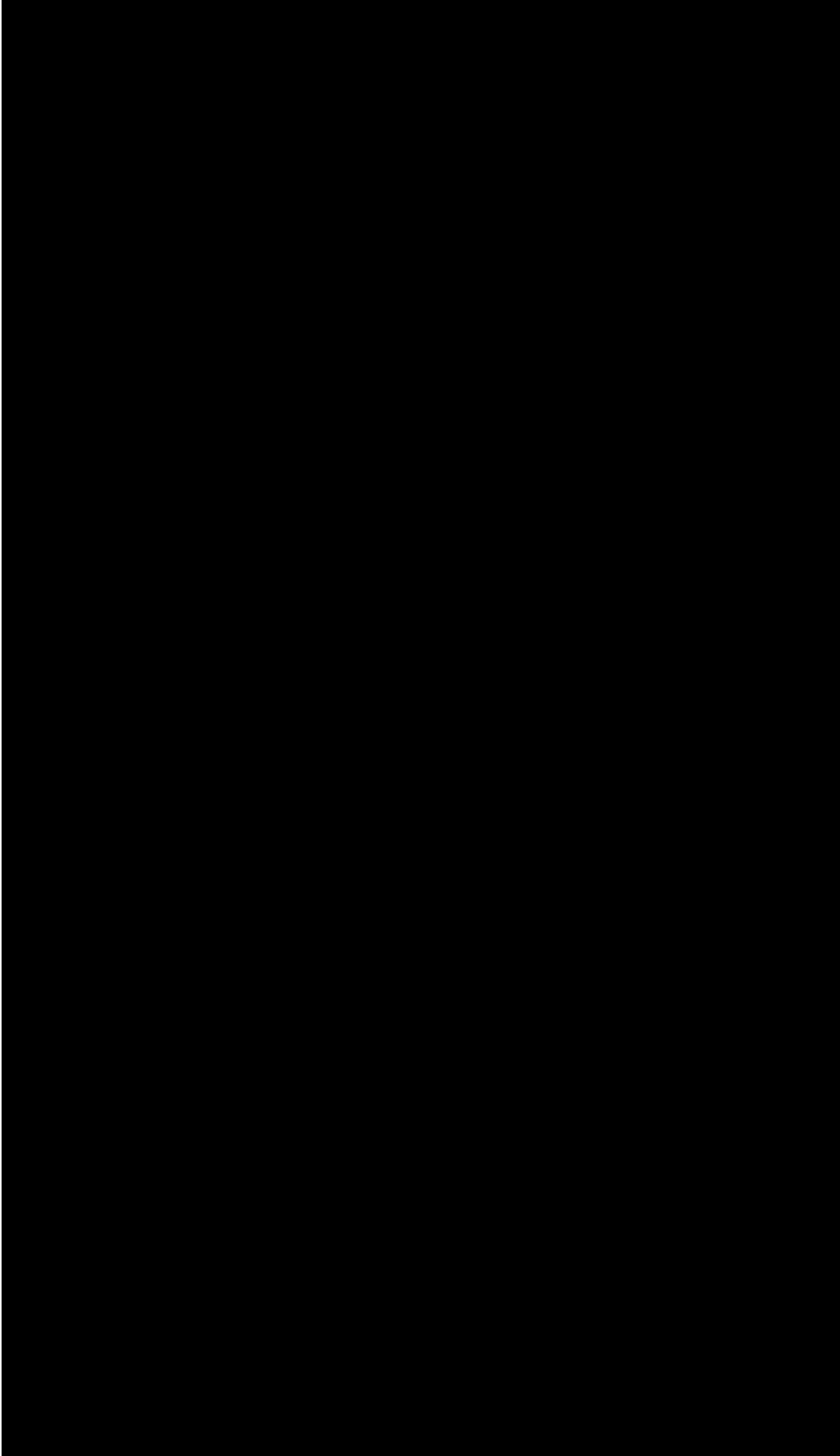
■ **mappali 106-109 di Cumiana:**

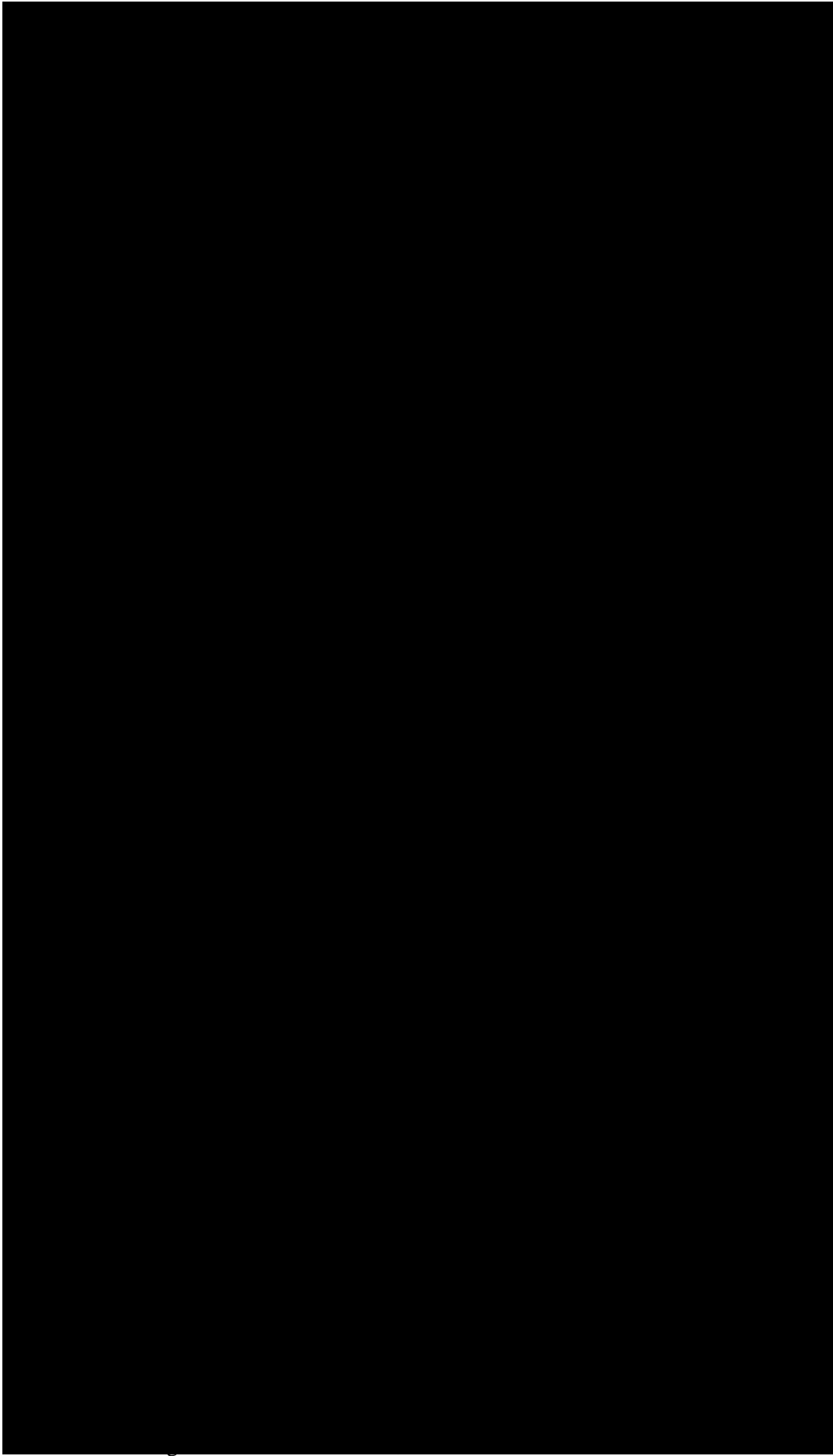
- rog. Not. Giancarlo Ortali del 29/10/96 rep.117156/22115, **trascritto il**
27/11/1996 ai n° 7454/6037 e n° 7455/6038 - Acquisto.

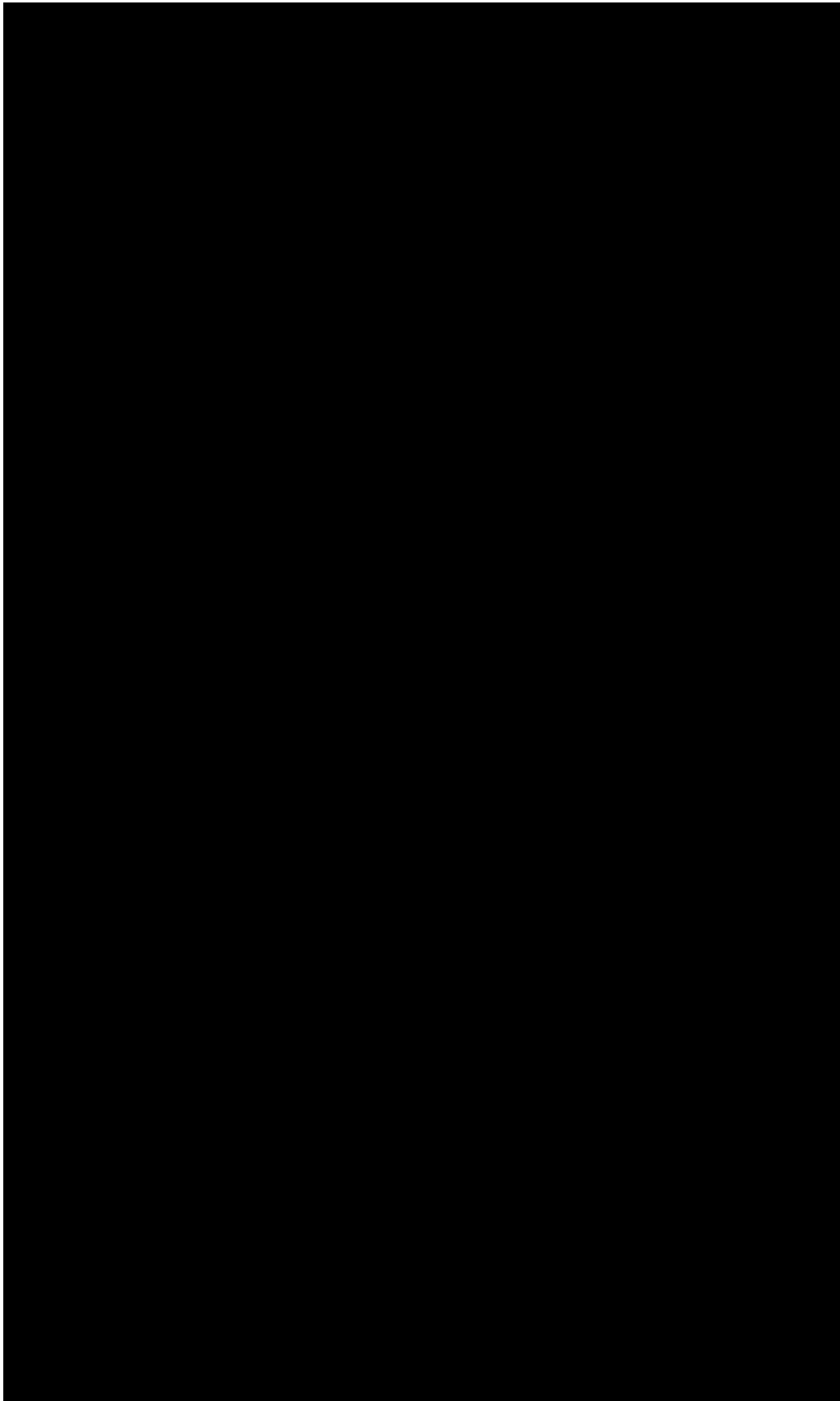
■ **mappali 110 di Cumiana e 113 di Piscina:**

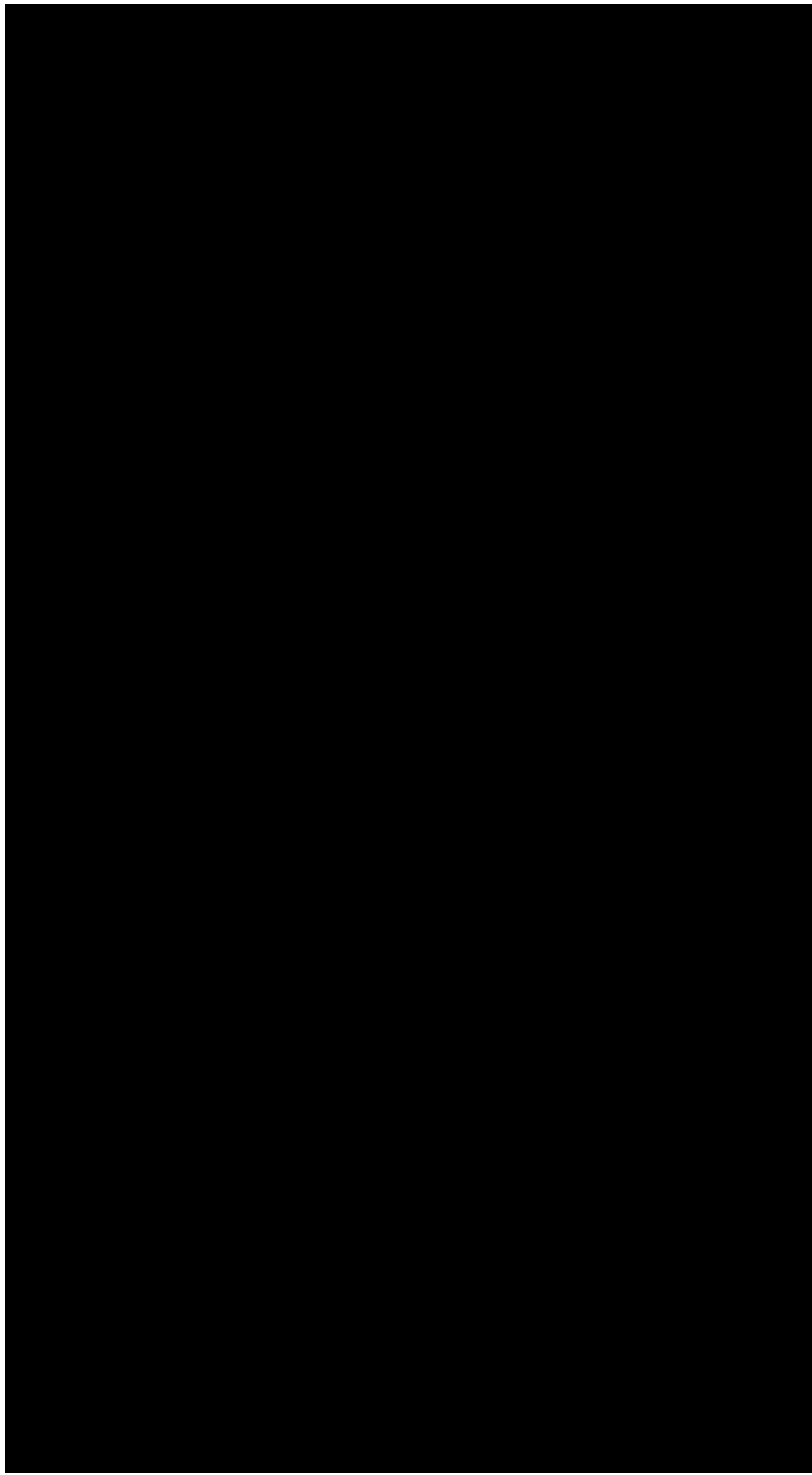
- Trascrizione 4840-3947 del 9-7-1998 - rog. Not. Giancarlo Ortali del 17/6/98
rep.128845/24099 – Acquisto.

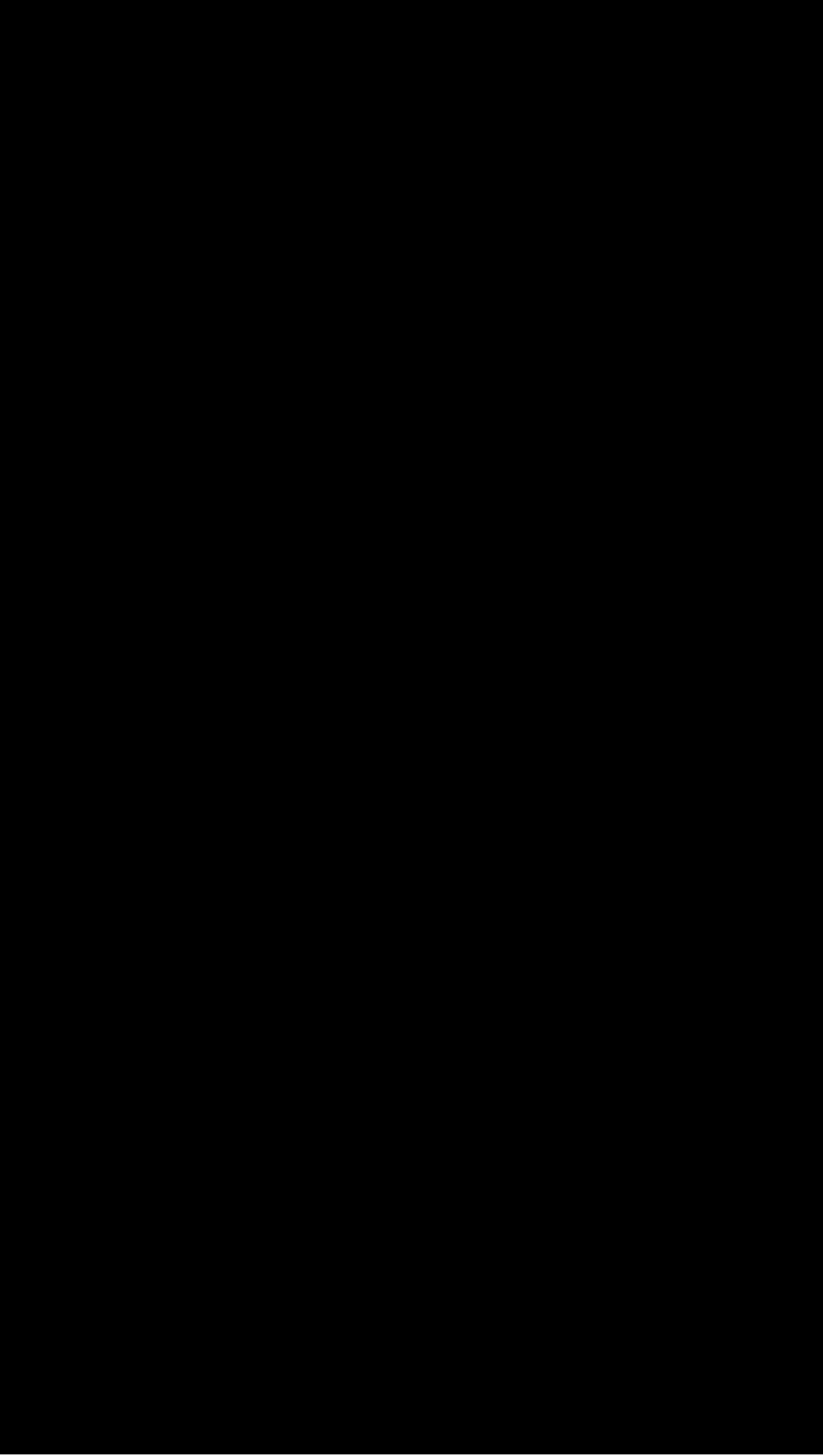


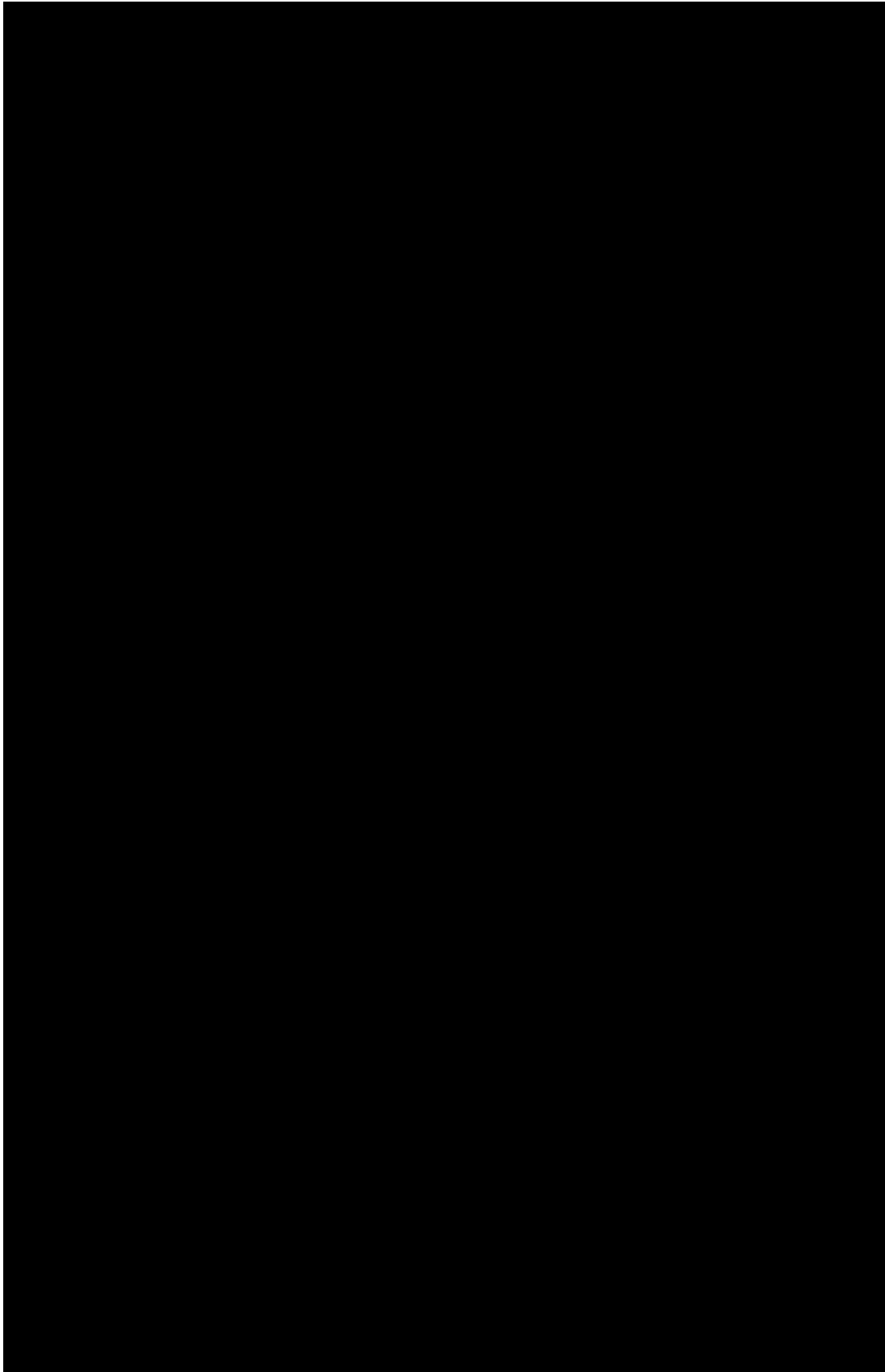












..... *esistenza di diritti reali a favore di terzi*

Non si rilevano diritti reali a favore di terzi.



..... ed il valore attuale di mercato;

Determinazione valore di mercato:

Per l'attribuzione del valore agli immobili oggetto della presente relazione di stima, si sono tenute in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad essi relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione, il livello di rifinitura e le dotazioni d'impianti (per quanto sia stato possibile prenderne visione), come pure la cartografia di Piano Regolatore vigente con i vincoli di zona, nonché di qualsiasi altra particolarità che possa influire sulla determinazione del più probabile valore di mercato, andando ad originare aggiunte e/o detrazioni.

Si è inoltre considerato l'andamento di mercato della zona ed in particolare nel Comune di Cumiana e nel Comune di Piscina per edifici in contesto simile, consultando anche tecnici ed operatori del settore in attività nella zona, nonché sia la Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate, ultimo aggiornamento ultimo aggiornamento con verifiche su effettivi atti di trasferimento (comparabili) che borsini immobiliari all'attualità.

Lo scrivente, pertanto, ritiene di poter attribuire i valori medi espressi in €/mq., che risultano indicati nelle sottostanti tabelle riassuntive.

Per le superfici dei terreni si è considerato quanto iscritto agli atti censuari del Catasto Terreni.

Secondo prassi corrente di mercato, il terreno libero da costruzioni (bene comune non censibile) è stato considerato pertinenziale del fabbricato descritto al quale conferisce versatilità e qualificazione; il suo valore è quindi ricompreso nella stima dei corpi di fabbrica.

Tutti i valori espressi non tengono conto di affittanze e/o stati di occupazione in corso e si intendono per immobili liberi da persone e cose.



- Terreni agricoli in eredità, meglio individuati nella sottostante tabella.

Comune	Foglio	N.ro	Sup. mq.	Valore Un. €/mq	Valore	Valora G.ta/P.
CUMIANA	102	104	1491	3,50	5.218,50	13.335,00
	103	106	539	2,50	1.347,50	9.525,00
		107	477	2,50	1.192,50	9.525,00
		108	1356	3,00	4.068,00	11.430,00
		109	2059	3,00	6.177,00	11.430,00
		110	3841	3,00	11.523,00	11.430,00
		132	780	1,50	1.170,00	5.715,00
			9052			
CUMIANA	96	22	2483	3,00	7.449,00	11.430,00
CUMIANA	96	80	1724	2,90	4.999,60	11.049,00
		82	2007	2,90	5.820,30	11.049,00
		86	1138	2,90	3.300,20	11.049,00
		81	2558	2,90	7.418,20	11.049,00
		83	283	2,90	820,70	11.049,00
		84	430	2,90	1.247,00	11.049,00
			8140			
PISCINA	18	100	2144	3,50	7.504,00	13.335,00
		113	292	2,00	584,00	7.620,00
		159	1660	3,50	5.810,00	13.335,00
		173	7990	3,50	27.965,00	13.335,00
			9650			
PISCINA	19	85	2045	3,00	6.135,00	11.430,00
	19	86	1389	3,00	4.167,00	11.430,00
	19	466	1901	3,00	5.703,00	11.430,00
	19	468	2763	3,00	8.289,00	11.430,00
	19	470	2942	3,00	8.826,00	11.430,00
			11040			
				TOTALE	136.734,50	

A tali appezzamenti lo scrivente attribuisce i valori di mercato al mq. indicati nella tabella di cui sopra, e sommando si ha che il più probabile valore dei terreni sopra indicati e per immobili liberi da affittanze agrarie, viene dal CTU determinato, in complessivi Euro 136.734,50.

- Complesso immobiliare con area di corte, di tipologia “ex rurale”, sito in via Scalenghe numero 5, costituito da una casa di civile abitazione elevata a due piani



fuori terra, collegati tra di loro da scala esterna, con adiacente stalla con sovrastante fienile, legnaia con sovrastante locale rimessa, tettoia e due magazzini; nel cortile altro fabbricato composto da due tettoie, stalla, cantina e porcile ed in fondo al cortile pendizzo e forno, il tutto insistente su terreno sedime e cortilivo censito a Catasto dei Terreni del Comune di Piscina al Foglio 19 mappale 465 ente urbano di are ventuno e centiare 62.

Con opportuno arrotondamento e con valutazione comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale del fabbricato sopra identificato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è determinato in complessivi **Euro 111.800** **(diconsi euro centoundicimilaottocento/00) per la piena proprietà.**

Ovvero, riassumendo:

Sub. 3							
PIANO	Locale	Sup mq	Coeff	Sup Ragg mq	Valore Un. €/mq	Valori	Valore totale
TERRENO	Alloggio	107,00	1,00	107,00	250,00	26.750,00	
PRIMO	Alloggio	114,00	1,00	114,00	200,00	22.800,00	
	Balcone	17,00	0,25	4,25	200,00	850,00	50.400,00
Sub. 4							
PIANO	Locale	Sup mq	Coeff	Sup Ragg mq	Valore Un. €/mq	Valori	Valore totale
TERRENO	Stalla	91,00	1,00	91,00	130,00	11.830,00	
	Porcile	14,00	1,00	14,00	40,00	560,00	
	Stalla	71,00	1,00	71,00	110,00	7.810,00	
PRIMO	Rimessa	28,00	1,00	28,00		200,00	20.400,00
Sub. 5							
PIANO	Locale	Sup mq	Coeff	Sup Ragg mq	Valore Un. €/mq	Valori	Valore totale
TERRENO	Tettoia	120,00	1,00	120,00	110,00	13.200,00	
	Legnaia	27,00	1,00	27,00	110,00	2.970,00	
	Forno	24,00	1,00	24,00	40,00	960,00	
	Tettoia	75,00	1,00	75,00	110,00	8.250,00	
	Tettoia	138,00	1,00	138,00	50,00	6.900,00	32.280,00
Sub. 6							
PIANO	Locale	Sup mq	Coeff	Sup Ragg mq	Valore Un. €/mq	Valori	Valore totale
TERRENO	Magazzino	21,00	1,00	21,00	40,00	840,00	
	Mag_Pozzo	13,00	1,00	13,00	40,00	520,00	
	Cantina	16,00	1,00	16,00	40,00	640,00	
	Fienile	84,00	1,00	84,00	80,00	6.720,00	8.720,00
TOTALE							111.800,00

La superficie commerciale del fabbricato è rappresentata in tabella.



Valore attuale dei fabbricati **Euro 111.800** per la piena proprietà.

Valore attuale dei terreni **Euro 136.734,50** per la piena proprietà.

L'ammontare complessivo dei beni immobili è pari ad Euro 248.534,50.

c) 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 uguale valore (di valore corrispondente alle quote di ciascun coerede), indicando le condizioni della divisione (parti comuni, costituzione di servitù, ecc...) ed eventualmente anche il calcolo dei conguagli in denaro;

Accertata la consistenza del compendio in questione si evidenzia come i beni non siano comodamente divisibili con la formazione di lotti di valore corrispondente alle quote di ciascun coerede.

La divisione in natura è possibile ma si evidenzia come la stessa, considerata la massa computata, è sicuramente sconsigliata sia dal punto di vista tecnico ma soprattutto da quello commerciale per la concreta difficoltà di realizzazione di otto lotti autonomi e fruibili separatamente senza la costituzione di molteplici servitù e in ogni modo con costi sia tecnici che edilizi troppo elevati rispetto al risultato finale conseguibile,

..... in caso negativo, predisponga un piano di



vendita e in quest'ultimo caso:

Con riferimento ai beni oggetto di perizia si ritiene opportuno addivenire alla formazione di **SEI LOTTI**, nel dettaglio:

LOTTO PRIMO

Tribunale Ordinario di Torino

SECONDA SEZIONE CIVILE

Ruolo Generale: **29245/2019**

Nel comune di CUMIANA (TO), **la piena proprietà per la quota di 1000/1000** sui seguenti beni immobili e precisamente:

■ **Appezamenti di terreno agricolo** individuato all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino, **Sezione Catasto Terreni** con i seguenti identificativi catastali:

■ Foglio **96** numero:

- **80**, seminativo di cl. 1 di are 17.24 - RD 13,36 - RA 9,35;
- **82**, seminativo di cl. 1 di are 20.07 - RD 15,55 - RA 10,88;
- **86**, seminativo di cl. 1 di are 11.38 - RD 8,82 - RA 6,17;
- **81**, seminativo di cl. 1 di are 25.58 - RD 19,82 - RA 13,87;
- **83**, seminativo di cl. 1 di are 02.83 - RD 2,19 - RA 1,53;
- **84**, seminativo di cl. 1 di are 04.30 - RD 3,33 - RA 2,33;

il tutto formante un sol corpo della superficie catastale di are 81 ca 40, fra le generali coerenze:

strada, mappali 87, 74 e 1 tutti dello stesso Foglio 96 del Catasto terreni del Comune di Cumiana.

La vendita è disposta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti e conseguenti, passaggio solito e fin qui praticato, in base



ai titoli di provenienza, alle risultanze catastali ed a quanto indicato nella relazione di perizia agli atti.

Prezzo base della vendita per il **LOTTO PRIMO Euro 23.606 (diconsi euro ventitremilaseicentosei/00) per la piena proprietà.**

LOTTO SECONDO

Tribunale Ordinario di Torino

SECONDA SEZIONE CIVILE

Ruolo Generale: **29245/2019**

La piena proprietà per la quota di 1000/1000 sui seguenti immobili e precisamente:

Nel comune di CUMIANA (TO):

■ Appezamenti di terreni agricoli individuati all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino, Sezione Catasto Terreni con i seguenti identificativi catastali:

■ Foglio **96** numero:

- **22**, seminativo di cl. 1 di are 24.83 - RD 19,24 - RA 13,46;

alle coerenze: strada a due lati, mappali 21 e 23 dello stesso Foglio 96 del Catasto Terreni del Comune di Cumiana.

■ Foglio **102** numero:

- **104**, seminativo di cl. 1 di are 14.91 - RD 11,55 - RA 8,09;

alle coerenze: mappali 66, 82, 152 e 112 tutti dello stesso Foglio 102 del catasto terreni del Comune di Cumiana, mappale 100 del Foglio 18 del catasto terreni del Comune di Piscina.

Nel comune di PISCINA (TO):

■ Appezamento di terreno individuato all'Agenzia delle Entrate - Territorio di



Torino, Sezione Catasto Terreni con il seguente identificativo catastale:

■ Foglio **18** numero:

- **100**, seminativo di cl. 22 di are 21.44 - RD 22,15 - RA 15,50;

ai confini: mappale n. 104 del Foglio 102 del Catasto Terreni di Cumiana, mappali 101, 97 e 99 tutti del Foglio 18 del Catasto Terreni del Comune di Piscina.

La vendita è disposta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti e conseguenti, passaggio solito e fin qui praticato, in base ai titoli di provenienza, alle risultanze catastali ed a quanto indicato nella relazione di perizia agli atti.

Prezzo base della vendita per il **LOTTO SECONDO Euro 20.171,50 (diconsi euro ventimilacentosettantuno/50) per la piena proprietà.**

LOTTO TERZO

Tribunale Ordinario di Torino

SECONDA SEZIONE CIVILE

Ruolo Generale: **29245/2019**

La piena proprietà per la quota di 1000/1000 sui seguenti immobili e precisamente:

Nel comune di CUMIANA (TO):

■ Appezamento di terreno agricolo individuato all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino, Sezione Catasto Terreni con i seguenti identificativi catastali:

■ Foglio **103** numeri:

- **106**, seminativo di cl. 2 di are 05.39 - RD 3,76 - RA 2,64;

- **107**, seminativo di cl. 3 di are 04.77 - RD 2,71 - RA 2,09;



- **108**, seminativo di cl. 3 di are 13.56 - RD 7,70 - RA 5,95;
- **109**, seminativo di cl. 3 di are 20.59 - RD 11,70 - RA 9,04;
- **110**, semin arbor di cl. 3 di are 38.41 - RD 21,82 - RA 16,86;
- **132**, AA bosco misto di cl. - di are 07.00 - RD 2,53 - RA 0,29,
AB bosco ceduo di cl. 2 di are 00.80 - RD 0,12 - RA 0,02;

il tutto formante un sol corpo della superficie catastale di are 90 ca 52, alle seguenti coerenze generali: mappale 105 del Foglio 103 del Catasto Terreni, Rio Torto e mappali 155 e 111, tutti dello stesso Foglio 103 del catasto Terreni del Comune di Cumiana;

Nel comune di PISCINA (TO):

■ Lotto di terreno agricolo individuato all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino, Sezione Catasto Terreni con il seguente identificativo catastale:

■ Foglio **18** numero:

- **113**, seminativo di cl. 23 di are 02.92 - RD 2,56 - RA 1,89;

alle coerenze: mappali 114, 115, 173, 237 e 112 tutti dello stesso Foglio 18 del Catasto terreni del Comune di Piscina e mappale 110 del Foglio 103 di Cumiana.

La vendita è disposta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti e conseguenti, passaggio solito e fin qui praticato, in base ai titoli di provenienza, alle risultanze catastali ed a quanto indicato nella relazione di perizia agli atti.

Prezzo base della vendita per il **LOTTO TERZO Euro 26.062 (diconsi euro ventiseimilazerosessantadue/00) per la piena proprietà.**

LOTTO QUARTO

Tribunale Ordinario di Torino



SECONDA SEZIONE CIVILE

Ruolo Generale: **29245/2019**

Nel comune di PISCINA (TO), **la piena proprietà per la quota di 1000/1000** sui seguenti beni immobili e precisamente:

■ Appezamento di terreno agricolo individuato all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino, Sezione Catasto Terreni con i seguenti identificativi catastali:

■ Foglio **18** numero:

- **159**, seminativo di cl. 22 di are 16.60 - RD 17,15 - RA 12,00;

- **173**, semin arbor di cl. 22 di are 79.90 - RD 82,53 - RA 57,77;

il tutto formante un sol corpo della superficie catastale di are 96 ca 50, alle coerenze: mappali 113, 115, 119, 153, 330, 175, 176, 191 e 237 tutti dello stesso Foglio 18 del Catasto terreni del Comune di Piscina.

La vendita è disposta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti e conseguenti, passaggio solito e fin qui praticato, in base ai titoli di provenienza, alle risultanze catastali ed a quanto indicato nella relazione di perizia agli atti.

Prezzo base della vendita per il **LOTTO QUARTO Euro 33.775 (diconsi euro trentatremilasettecentosettantacinque/00) per la piena proprietà.**

LOTTO QUINTO

Tribunale Ordinario di Torino

SECONDA SEZIONE CIVILE

Ruolo Generale: **29245/2019**

Nel comune di PISCINA (TO), **la piena proprietà per la quota di 1000/1000** sui



seguenti beni immobili e precisamente:

■ Appezamento di terreno agricolo individuato all'Agenzia delle Entrate -
Territorio di Torino, Sezione Catasto Terreni con i seguenti identificativi catastali:

■ Foglio **19** numeri:

- **85**, semin arbor di cl. 22 di are 20.45 - RD 21,12 - RA 14,79;
- **86**, semin arbor di cl. 22 di are 13.89 - RD 14,35 - RA 10,04;
- **466**, seminativo di cl. 22 di are 19.01 - RD 19,64 - RA 13,74;
- **468**, semin arbor di cl. 22 di are 27.63 - RD 28,54 - RA 19,98;
- **470**, semin arbor di cl. 22 di are 29.42 - RD 30,39 - RA 21,27;

il tutto formante un sol corpo della superficie catastale di 01.10.40, alle coerenze:
strada comunale, mappali 88, 465, 286, 99 tutti dello stesso Foglio 19 del Catasto
terreni del Comune di Piscina, ferrovia Pinerolo Torino, mappali 428, 359 e 360
del medesimo Foglio 19 del Comune di Piscina.

La vendita è disposta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i
beni si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù
attive e passive inerenti e conseguenti, passaggio solito e fin qui praticato, in base
ai titoli di provenienza, alle risultanze catastali ed a quanto indicato nella relazione
di perizia agli atti.

Prezzo base della vendita per il **LOTTO QUINTO Euro 33.120 (diconsi euro
trentatremilacentventi/00) per la piena proprietà.**

LOTTO SESTO

Tribunale Ordinario di Torino

SECONDA SEZIONE CIVILE

Ruolo Generale: **29245/2019**



Nel comune di PISCINA (TO), la piena proprietà per la quota di 1000/1000 sui seguenti beni:

Complesso immobiliare da ristrutturare con area di corte, di tipologia “ex rurale”, in parte al rustico, sito in via Scalenghe numero 5, costituito da una casa di civile abitazione elevata a due piani fuori terra, collegati tra di loro da scala esterna, con adiacente stalla con sovrastante fienile, legnaia con sovrastante locale rimessa, tettoia e due magazzini; nel cortile altro fabbricato composto da due tettoie, stalla, cantina e porcile ed in fondo al cortile pendizzo e forno, il tutto insistente su terreno sedime e cortilivo censito a Catasto dei Terreni del Comune di Piscina al Foglio 19 mappale 465 ente urbano di are ventuno e centiare 62.

Detto fabbricato, è individuato all’Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino (sezione Catasto Fabbricati), comune di Piscina (TO), con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio **19** - Particella **465** - Subalterno **3** - Via Scalenghe n. 5 - Piano T-1 - Categoria A4 - Classe 1 - Vani 7 – Sup. Cat. Totale: 222 mq. - Sup. Cat. Totale escluse aree scoperte: 222 mq. - Rendita Catastale Euro 209,68, abitazione.

- Foglio **19** - Particella **465** - Subalterno **4** - Via Scalenghe n. 5 - Piano T-1 - Categoria C/6 - Classe 1 - Metri Quadrati 167 - Sup. Cat. Totale: 205 mq. - Rendita Catastale Euro 439,87, stalla, rimessa, accessori.

- Foglio **19** - Particella **465** - Subalterno **5** - Via Scalenghe n. 5 - Piano T - Categoria C/7 - Classe U - metri Quadrati 369 - Sup. Cat. Totale: 409 mq. - Rendita Catastale Euro 609,83, tettoia, legnaia.

- Foglio **19** - Particella **465** - Subalterno **6** - Via Scalenghe n. 5 - Piano T-1 - Categoria C/2 - Classe U - Metri Quadrati 110 - Sup. Cat. Totale: 133 mq. - Rendita Catastale Euro 136,35, magazzino fienile.



Oltre a:

- Foglio **19** - Particella **465** - Subalterno **1**, Bene comune non censibile (scala esterna);

- Foglio **19** - Particella **465** - Subalterno **2**, Bene comune non censibile (cortile comune ai sub. 3, 4, 5, 6).

Il terreno sul quale sorge il fabbricato risulta individuato all’Agenzia delle Entrate Territorio di Torino (sezione Catasto Terreni), comune di Piscina, con il seguente identificativo catastale:

- Foglio **19** numero **465**, ente urbano di are 21.62.

Quanto sopra descritto è posto alle seguenti coerenze generali:

mappali 371, 370, 471, 283, 286, 470, 468, 466, 86, 85 e 88 tutti dello stesso Foglio 19 del Catasto Terreni del Comune di Piscina.

In merito alle finiture interne in genere e/o impianti installati, si riprende quanto descritto nell’elaborato peritale, al quale si fa anche espresso riferimento per quanto debitamente esposto.

La porzione abitativa è dotata di Attestato di Prestazione Energetica numero 2015 111671 0201, redatto in data 2 luglio 2015 (con validità fino al 02.07.2025) dal certificatore Giorgio Rende iscritto all'Albo dei Certificatori con il numero 111671.

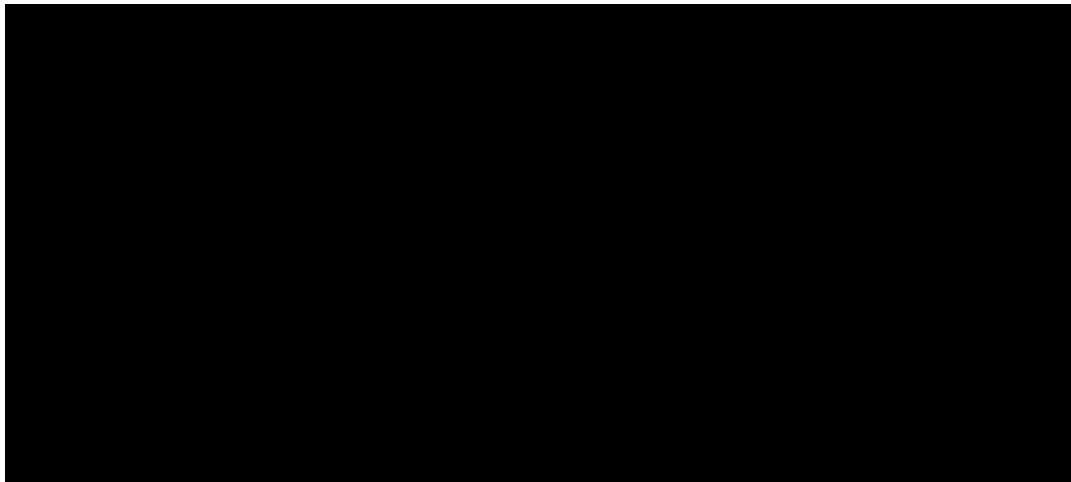
La vendita è disposta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti e conseguenti, passaggio solito e fin qui praticato, in base ai titoli di provenienza, alle risultanze catastali ed a quanto indicato nella relazione di perizia agli atti. La vendita è fatta senza garanzia per vizi e per inosservanza delle norme urbanistiche



e senza garanzie per quanto riguarda la certificazione energetica.

È compresa nella vendita la quota di partecipazione alla comproprietà delle parti considerate comuni per uso, destinazione e legge.

Prezzo base della vendita per il LOTTO SESTO Euro 111.800 (diconsi euro novantacinquemila/00) per la piena proprietà.




1) dica se gli immobili siano liberi od occupati e quale sia il titolo e la natura dell'occupazione (acquisendo i relativi contratti);

■ Il complesso immobiliare in Piscina è in completo stato di abbandono.

Come già evidenziato in risposta al *quesito a)*, i beni mobili contenuti nel compendio in questione sono di fatto in pessimo stato conservativo ed alcuni marcescenti per alcune infiltrazioni di acque meteoriche e/o umidità di risalita rilevata nel fabbricato stesso.

Nel corso delle sessioni di rilievo non è emerso alcun contratto di locazione a favore di terzi.

■ Con scrittura privata d'affitto con patti in deroga del 02.12.2009 e con registrazione cumulativa, 



[REDACTED] concedevano in affitto, tra altri, anche alcuni fondi ricompresi nel presente giudizio di divisione.

[REDACTED]

- Sezione Catasto Terreni del comune di Cumiana (TO):

Foglio 102 mappale 104;

Foglio 103 mappali 106, 107, 108, 109 e 110;

- Sezione Catasto Terreni del comune di Piscina (TO):

Foglio 18 mappali 100, 113, 159 e 173;

Foglio 19 mappali 85.

Durata del contratto: dal 11/11/2009 al 10/11/2012 (contratto concluso).

[REDACTED]

- Sezione Catasto Terreni del comune di Cumiana (TO):

Foglio 96 mappali 80, 82, 86, 81, 83 e 84.

Durata del contratto: dal 11/11/2009 al 10/11/2012 (contratto concluso).

[REDACTED]

- Sezione Catasto Terreni del comune di Cumiana (TO):

Foglio 96 mappali 22.

Durata del contratto: dal 11/11/2009 al 10/11/2012 (contratto concluso).

Ufficio del registro di Pinerolo 17 dicembre 2009 numero 6411.

Le parti non hanno prodotto altri contratti, così come nulla risulta ulteriormente



allegato ai fascicoli di causa.

Lo stato di occupazione attuale risulta unicamente su accordi verbali.

2) predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili;

Le volture catastali si possono perfezionare contestualmente alla trascrizione del titolo di trasferimento.

3) accerti la presenza di irregolarità edilizie e, in caso affermativo, elenchi quelle riscontrate, indicando se e con quale spesa possano essere sanate;

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piscina, si è potuto accertare che la costruzione del complesso immobiliare risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967, e che successivamente sono stati rilasciati i seguenti permessi:

■ P.E. n. 22/79 - Autorizzazione Edilizia n. 22/1979 del 31/10/1979 - per la sistemazione del tetto e ripassatura del tetto della tettoia.

■ P.E. n. 61/80 - Concessione Edilizia n. 61/80 del 18/12/1980 - per la costruzione di tettoia.

Inizio lavori in data 1.12.1981 Fine lavori il 15.12.1981.

■ P.E. n. 13/84 – Autorizzazione Edilizia n. 13/84 del 03/05/1984 - per rifacimento di intonaco.

■ P.E. n. 15/2007 - Dichiarazione di inizio attività prot. n. 2218 del 11.04.2007, per realizzazione di nuovo servizio igienico in fabbricato esistente.

Certificato di collaudo finale prot. 1901 del 2.04.2010.

In seguito non sono stati reperiti provvedimenti edilizi che autorizzassero l'esecuzione di modifiche.



Di alcuni provvedimenti edilizi sopra citati non sono state reperite le dichiarazioni di inizio e/o fine lavori, che però non sono da porsi in discussione visto lo stato attuale dei fabbricati ancorché in presenza di successivi provvedimenti, edilizio-amministrativi, rilasciati.

Se necessario, per parte della proprietà, occorrerà eseguire la dichiarazione postuma di fine lavori.

■ Non risulta, al protocollo comunale, **alcuna richiesta di agibilità** per le porzioni oggetto di stima.

Conformità urbanistico edilizia.

Non si rilevano elaborati grafici di progetto che si estendano all'intera consistenza del fabbricato di tipologia *ex rurale*, pertanto non risulta possibile esprimere un parere in merito alla presenza di eventuali irregolarità.

Stante la vetustà del complesso, le finiture e la tipologia costruttiva, in considerazione di quanto si è potuto rilevare ed accertare congiuntamente al collegio peritale ed individualmente nelle sessioni presso la località, evidenziando come alcune porzioni del compendio a causa del completo stato di abbandono non sono assolutamente accessibili in sicurezza, si potrebbe considerare, nonostante quanto evidenziato, la situazione attuale come stato di partenza.

d) accerti l'esistenza dell'attestato di certificazione energetica,

Dalle ricerche compiute (SIPEE), l'esperto riferisce di aver recuperato il seguente attestato che fornisce dati relativi alla prestazione energetica dell'unità periziata.

La porzione abitativa è dotata di Attestato di Prestazione Energetica numero 2015 111671 0201, redatto in data 2 luglio 2015 (con validità fino al 02.07.2025) dal certificatore Giorgio Rende iscritto all'Albo dei Certificatori con il numero



111671.

..... nonché la destinazione urbanistica,

Comune di Piscina.

Dalla cartografia di Piano si certifica che gli immobili, sopra descritti, ricadono nelle seguenti aree urbanistiche.

- Il fabbricato al F. 19 n. 465 è ricompreso per l'intero in zona omogenea di tipo "E (ZCUAF)" con destinazione: residenziale ed attività connesse con la residenza agricola ed attività connesse e relativi vincoli di zona.

- I lotti di terreno del Foglio 18 mappali 100, 113, 159 e 173 et Foglio 19 mappali 85, 86, 466, 468, 470 si trovano in zona omogenea di tipo "E(ZA)" con destinazione agricola ed attività connesse nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

Il tutto con i relativi vincoli di piano.

Comune di Cumiana.

Dalla cartografia di Piano si certifica che gli immobili, sopra descritti, ricadono nelle seguenti aree urbanistiche.

- I lotti di terreno del Foglio 96 mappale 22, Foglio 102 mappale 104, Foglio 103 mappali 106, 107, 108, 109, 110 e 132 e Foglio 96 mappali 80, 82, 86, 81, 83 e 84, ricadono in zona "EA" – zone agricole proprie e relativi vincoli di zona nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente.

e) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili....

In merito alla regolarità edilizia ed urbanistica si richiama quanto evidenziato nel quesito precedente.



..... e 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;

I dati catastali, come sopra riportati, identificano correttamente le porzioni oggetto di giudizio e riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto.

Si rileva che, per quanto si è potuto accertare presso la località, evidenziando come alcune porzioni del compendio non sono accessibili in sicurezza, che le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto degli immobili.

Il tutto come anche evidenziato in un titolo di provenienza del 2015, poiché in seguito a tale data non risultano nuove denunce e/o pratiche catastali.

f) precisi se le irregolarità riscontrate siano o meno ostative alla commerciabilità del bene;

Non si rilevano sostanziali irregolarità che siano ostative alla commerciabilità del bene.

g) elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);



Con aggiornamento al 14.04.2023, presso l'Ufficio Provinciale di Torino servizio di Pubblicità Immobiliare di PINEROLO, si rileva.

- Trascrizione 97/78 del 08/01/2021 - Pignoramento Immobiliare a favore di

[REDACTED]

Grava su beni in CUMIANA; al Catasto Terreni: F. 102 n. 104; F.103 n.ri 106-107-108-109-110-132; F. 96 n.ri 22-80-81-82-83-84-86.

Tra altri, beni oggetto di divisione.

- Iscrizione 11139/1410 del 15/12/2021 - Ipoteca GIUDIZIALE [REDACTED]

[REDACTED]

per il diritto di proprietà, per la quota di 1/8. [REDACTED]

[REDACTED]

Grava su beni in CUMIANA; al Catasto Terreni: F. 102 n. 104; F.103 n.ri 106-107-108-109-110-132; F. 96 n.ri 22-80-81-82-83-84-86.

Tra altri, beni oggetto di divisione.

- Iscrizione 1483/147 del 21/02/2023 - Ipoteca [REDACTED]

a favore [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/8. [REDACTED]

Grava in CUMIANA, al Catasto Terreni F. 102 n. 104 - F. 103 n. 106-107-108-109-110-132 - F. 96 n. 22-80-81-82-83-84-86; in PISCINA, al Catasto Terreni, F. 18 n. 100-113-159-173 - CT F. 19 n. 85-86 - F.19 n. 466-468-470, Catasto Fabbricati, F. 19 n. 465 sub.3-4-5-6.

Tutti i beni oggetto di divisione.

- Iscrizione 1484/148 del 21/02/2023 - Ipoteca [REDACTED]



[REDACTED] per la quota di 1/8. Totale €

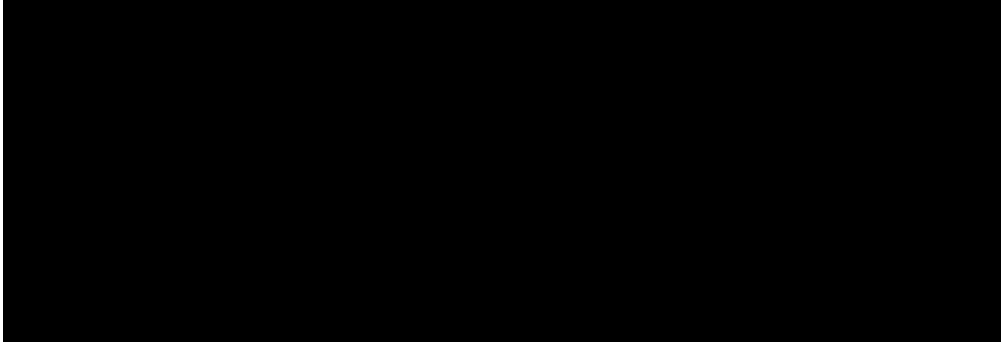
Grava in CUMIANA, al Catasto Terreni F. 102 n. 104 - F. 103 n. 106-107-108-109-110-132 - F. 96 n. 22-80-81-82-83-84-86; in PISCINA, Catasto Terreni, F.18 n. 100 -113-159-173 - F.19 n. 85-86 - 466-468-470, Catasto Fabbricati, F. 19 n. 465 sub.3-4-5-6.

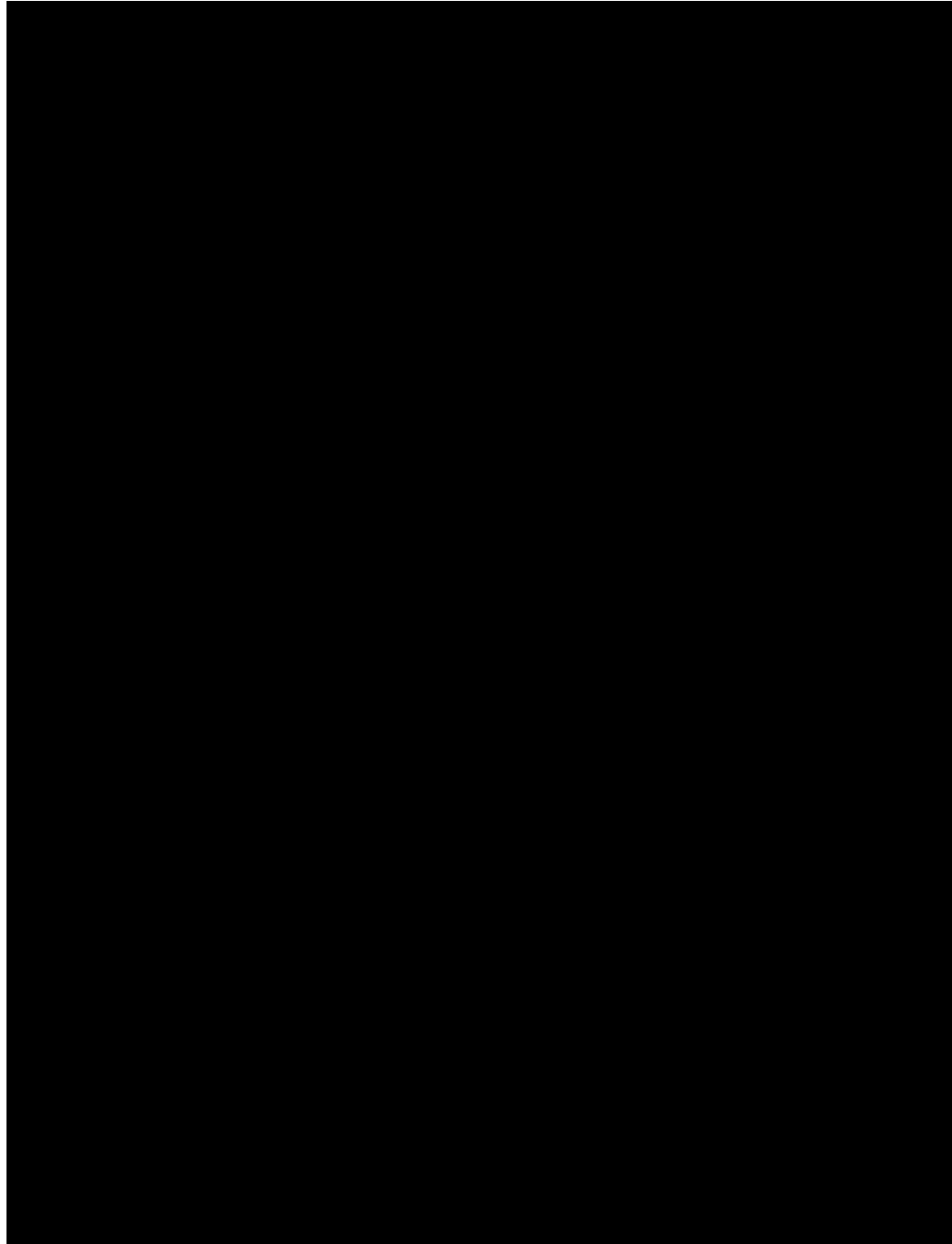
Tutti i beni oggetto di divisione.

- In seguito e con aggiornamento al 14.03.2023 non risultano altre vicende.

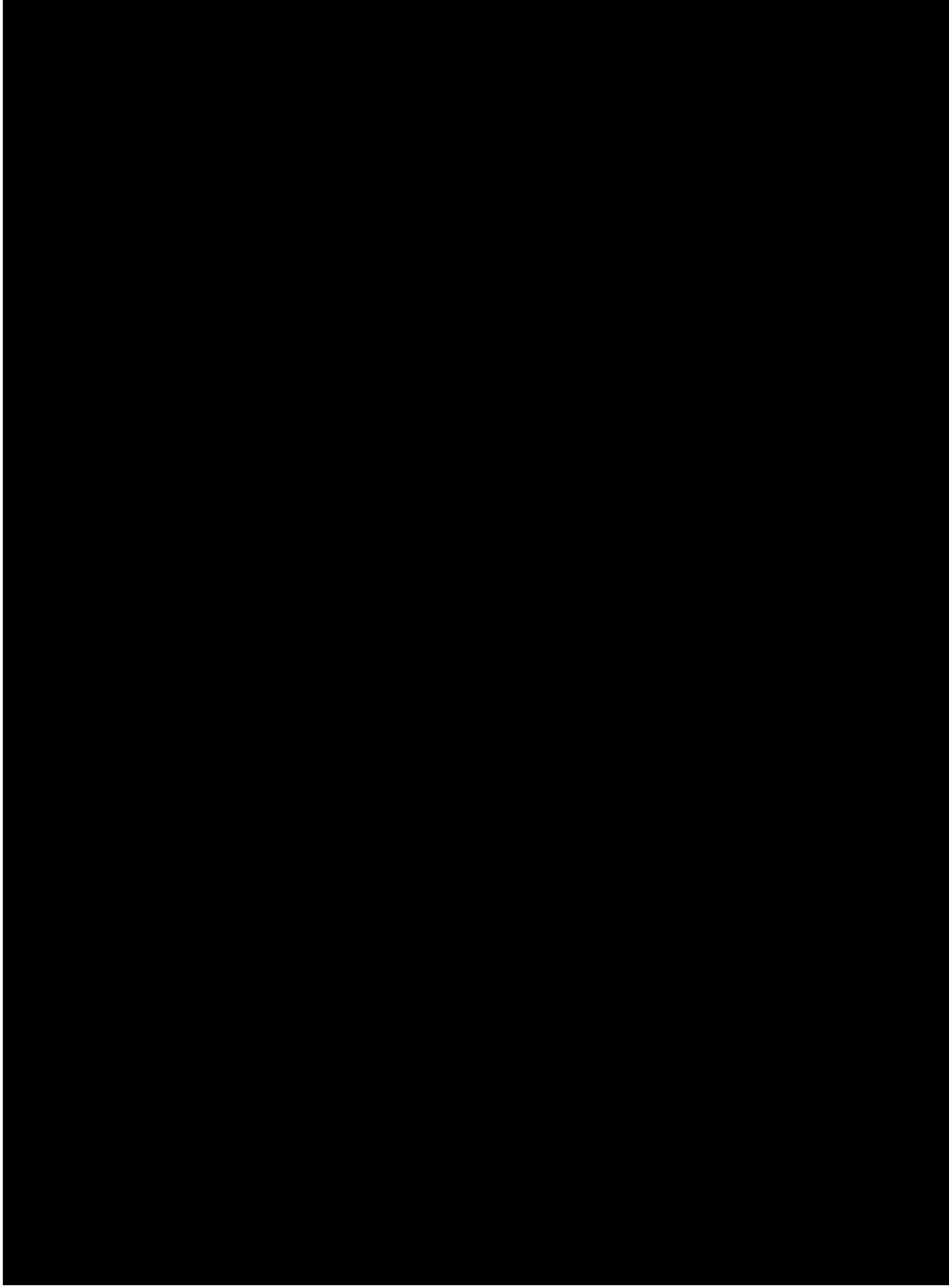
[REDACTED]

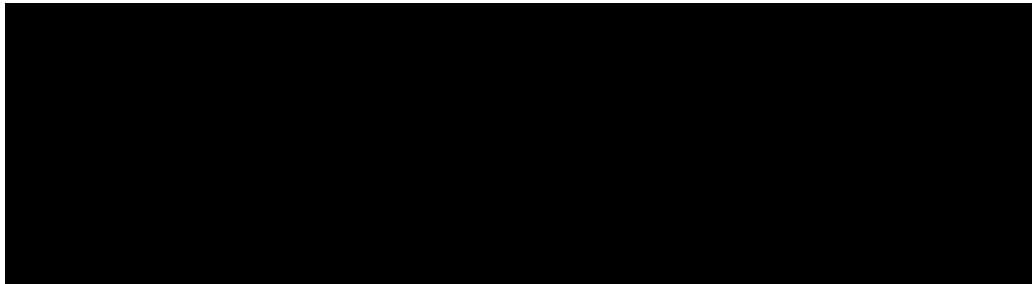


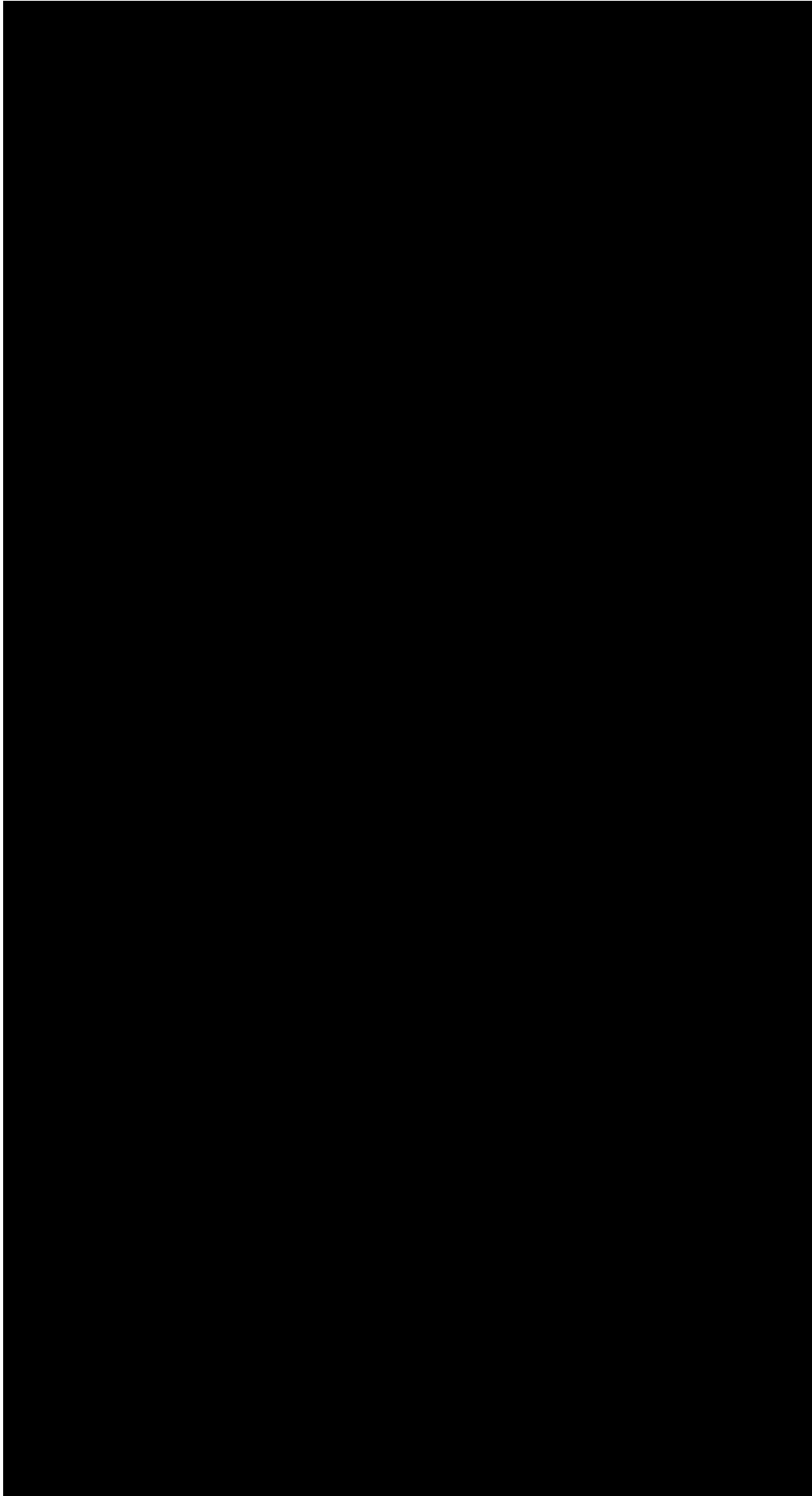


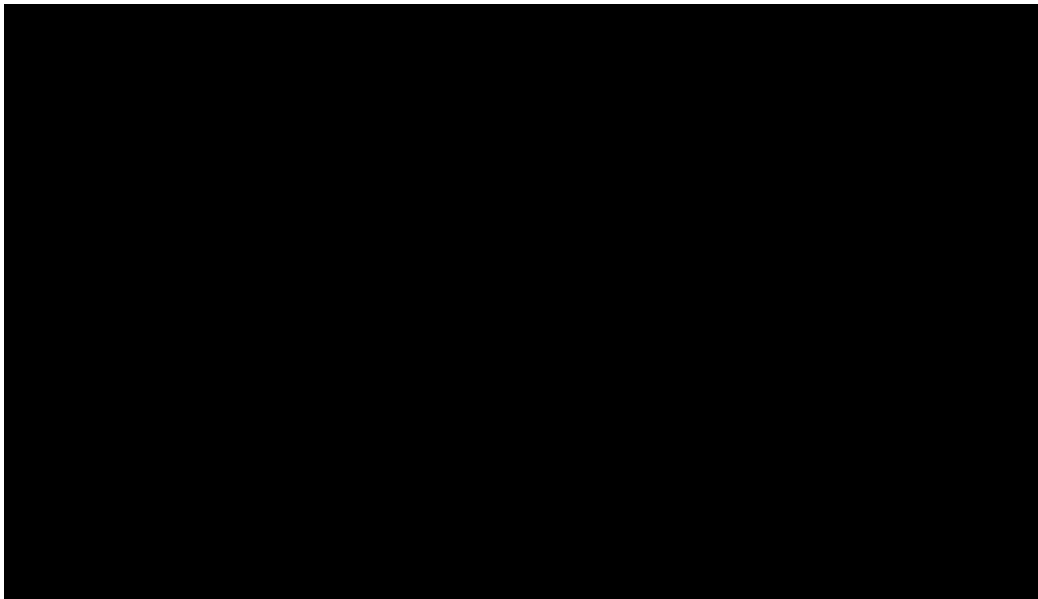












CONCLUSIONI

Dalle risultanze delle operazioni peritali lo scrivente ritiene di poter così riassumere la risposta al quesito.

■ **Il compendio ereditario immobiliare riguarda** beni siti nell'agro del Comune di Cumiana (TO) ed in Comune di Piscina (TO).

- In Cumiana (TO): terreni censiti al Catasto dei Terreni:

Foglio **96** mappale **22**;

Foglio **102** mappale **104**;

Foglio **103** mappali **106, 107, 108, 109, 110 e 132**;

Foglio **96** mappali **80, 82, 86, 81, 83 e 84**;

- In Piscina (TO): terreni al Catasto dei Terreni:

Foglio **18** mappali **100, 113, 159 e 173**;

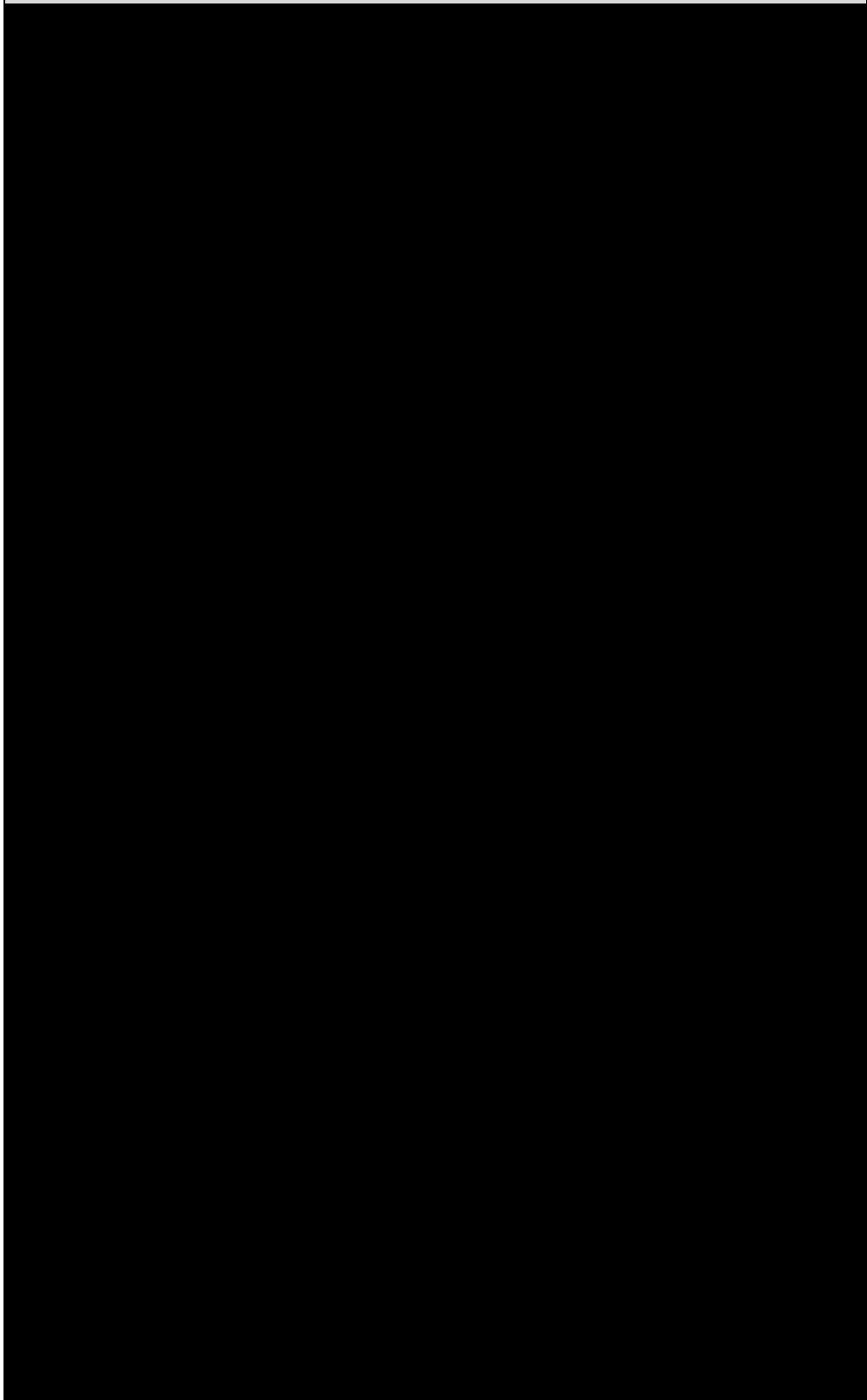
Foglio **19** mappali **85, 86, 466, 468, 470 e 465** (ente urbano);

- **Complesso immobiliare da ristrutturare** con area di corte, di tipologia "ex rurale", sito in via Scalenghe numero 5, al Catasto dei Fabbricati: Foglio **19**



mappale 465 subalterni 3, 4, 5, 6, 1 e 2 (questi ultimi due subalterni sono beni comuni non censibili ai sub. 3, 4, 5 e 6).

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale.



Non si rilevano diritti reali a favore di terzi.

Ai beni della massa divisionale sono attribuiti i seguenti valori attuali di mercato.

- Fabbricato da ristrutturare di tipologia “ex rurale”, sito in Via Scalenghe n. 5.

Complessivi **Euro 111.800** (diconsi euro centoundicimilaottocento/00) per la piena proprietà.

- Terreni agricoli in eredità.

Euro 136.734,50 per la piena proprietà.

- **I beni non sono** comodamente **divisibili** con la formazione di lotti di valore corrispondente alle quote di ciascun coerede.

Si ritiene opportuno addivenire alla formazione di **SEI LOTTI.**

LOTTO PRIMO

In CUMIANA (TO), la piena proprietà per la quota di 1000/1000 :

- Appezamenti di terreno agricolo:

- Foglio **96** numero:

- **80**, seminativo di cl. 1 di are 17.24 - RD 13,36 - RA 9,35;
- **82**, seminativo di cl. 1 di are 20.07 - RD 15,55 - RA 10,88;
- **86**, seminativo di cl. 1 di are 11.38 - RD 8,82 - RA 6,17;



- **81**, seminativo di cl. 1 di are 25.58 - RD 19,82 - RA 13,87;
- **83**, seminativo di cl. 1 di are 02.83 - RD 2,19 - RA 1,53;
- **84**, seminativo di cl. 1 di are 04.30 - RD 3,33 - RA 2,33.

Prezzo base per il **LOTTO PRIMO Euro 23.606** (diconsi euro ventitremilaseicentosei/00) per la piena proprietà.

LOTTO SECONDO

La piena proprietà per la quota di 1000/1000 sui seguenti immobili e precisamente:

Nel comune di CUMIANA (TO):

■ Appezamenti di terreni agricoli:

■ Foglio **96** numero:

- **22**, seminativo di cl. 1 di are 24.83 - RD 19,24 - RA 13,46;

■ Foglio **102** numero:

- **104**, seminativo di cl. 1 di are 14.91 - RD 11,55 - RA 8,09;

Nel comune di PISCINA (TO):

■ Appezamento di terreno:

■ Foglio **18** numero:

- **100**, seminativo di cl. 22 di are 21.44 - RD 22,15 - RA 15,50.

Prezzo base della vendita per il **LOTTO SECONDO Euro 20.171,50** (diconsi euro ventimilacentosettantuno/50) per la piena proprietà.

LOTTO TERZO

La piena proprietà per la quota di 1000/1000 sui seguenti immobili e precisamente:



Nel comune di CUMIANA (TO):

■ Appezamento di terreno agricolo:

■ Foglio **103** numeri:

- **106**, seminativo di cl. 2 di are 05.39 - RD 3,76 - RA 2,64;
- **107**, seminativo di cl. 3 di are 04.77 - RD 2,71 - RA 2,09;
- **108**, seminativo di cl. 3 di are 13.56 - RD 7,70 - RA 5,95;
- **109**, seminativo di cl. 3 di are 20.59 - RD 11,70 - RA 9,04;
- **110**, semin arbor di cl. 3 di are 38.41 - RD 21,82 - RA 16,86;
- **132**, AA bosco misto di cl. - di are 07.00 - RD 2,53 - RA 0,29,
AB bosco ceduo di cl. 2 di are 00.80 - RD 0,12 - RA 0,02.

Nel comune di PISCINA (TO):

■ Lotto di terreno agricolo:

■ Foglio **18** numero:

- **113**, seminativo di cl. 23 di are 02.92 - RD 2,56 - RA 1,89.

Prezzo base della vendita per il **LOTTO TERZO Euro 26.062** (diconsi euro ventiseimilazerossessantadue/00) **per la piena proprietà.**

LOTTO QUARTO

Nel comune di PISCINA (TO), **la piena proprietà per la quota di 1000/1000** sui seguenti beni immobili e precisamente:

■ Appezamento di terreno agricolo:

■ Foglio **18** numero:

- **159**, seminativo di cl. 22 di are 16.60 - RD 17,15 - RA 12,00;
- **173**, semin arbor di cl. 22 di are 79.90 - RD 82,53 - RA 57,77.



Prezzo base della vendita per il **LOTTO QUARTO Euro 33.775** (diconsi euro trentatremilasettecentosettantacinque/00) **per la piena proprietà.**

LOTTO QUINTO

Nel comune di PISCINA (TO), **la piena proprietà per la quota di 1000/1000:**

■ Appezamento di terreno agricolo:

■ Foglio **19** numeri:

- **85**, semin arbor di cl. 22 di are 20.45 - RD 21,12 - RA 14,79;

- **86**, semin arbor di cl. 22 di are 13.89 - RD 14,35 - RA 10,04;

- **466**, seminativo di cl. 22 di are 19.01 - RD 19,64 - RA 13,74;

- **468**, semin arbor di cl. 22 di are 27.63 - RD 28,54 - RA 19,98;

- **470**, semin arbor di cl. 22 di are 29.42 - RD 30,39 - RA 21,27.

Prezzo base della vendita per il **LOTTO QUINTO Euro 33.120** (diconsi euro trentatremilacentoventi/00) **per la piena proprietà.**

LOTTO SESTO

Nel comune di PISCINA (TO), **la piena proprietà per la quota di 1000/1000** sui seguenti beni:

Complesso immobiliare da ristrutturare con area di corte, di tipologia "ex rurale",
sito in via Scalenghe numero 5, costituito da una casa di civile abitazione elevata a due piani fuori terra, collegati tra di loro da scala esterna, con adiacente stalla con sovrastante fienile, legnaia con sovrastante locale rimessa, tettoia e due magazzini; nel cortile altro fabbricato composto da due tettoie, stalla, cantina e porcile ed in fondo al cortile pendizzo e forno, il tutto insistente su terreno sedime e cortilivo censito a Catasto dei Terreni del Comune di Piscina al Foglio 19 mappale 465 ente



urbano di are ventuno e centiare 62.

Detto fabbricato, è individuato all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino (sezione Catasto Fabbricati), comune di Piscina (TO), con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio **19** - Particella **465** - Subalterno **3** - abitazione.
- Foglio **19** - Particella **465** - Subalterno **4** - stalla, rimessa, accessori.
- Foglio **19** - Particella **465** - Subalterno **5** - tettoia, legnaia.
- Foglio **19** - Particella **465** - Subalterno **6** - magazzino fienile.

Oltre a:

- Foglio **19** - Particella **465** - Subalterno **1**, Bene comune non censibile (scala esterna);
- Foglio **19** - Particella **465** - Subalterno **2**, Bene comune non censibile (cortile comune ai sub. 3, 4, 5, 6).

Il terreno sul quale sorge il fabbricato risulta individuato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Torino (sezione Catasto Terreni), comune di Piscina, con il seguente identificativo catastale:

- Foglio **19** numero **465**, ente urbano di are 21.62.

In merito alle finiture interne in genere e/o impianti installati, si riprende quanto descritto nell'elaborato peritale, al quale si fa anche espresso riferimento per quanto debitamente esposto.

La porzione abitativa è dotata di Attestato di Prestazione Energetica numero 2015 111671 0201, redatto in data 2 luglio 2015 (con validità fino al 02.07.2025) dal certificatore Giorgio Rende iscritto all'Albo dei Certificatori con il numero 111671.



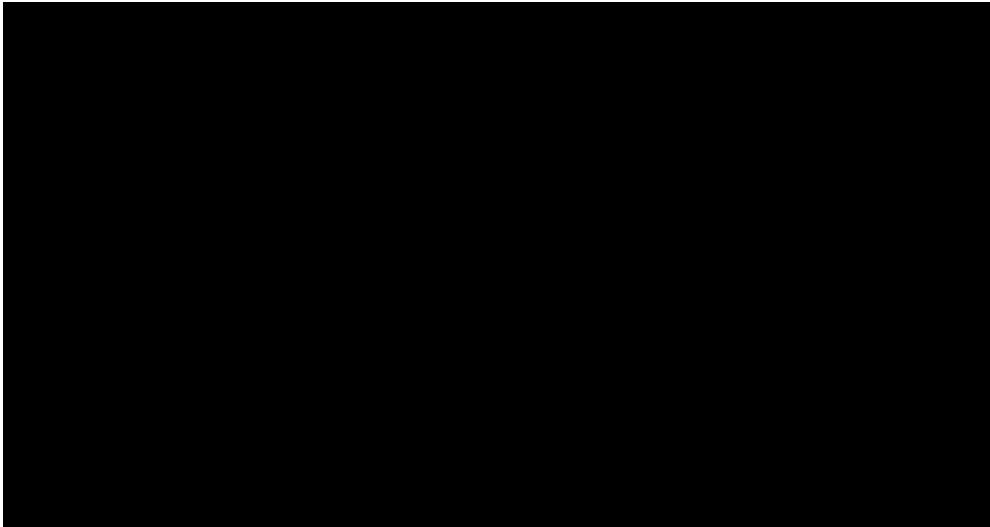
Prezzo base della vendita per il **LOTTO SESTO Euro 111.800** (diconsi euro novantacinquemila/00) **per la piena proprietà.**

■ In merito **all'occupazione** si evidenzia che il complesso immobiliare in Piscina è **da anni in** completo **stato di abbandono** e che i lotti di terreno sono occupati su accordi verbali.

■ **Si è appurato che il fabbricato** è di vetusta costruzione, e per le irregolarità edilizie, si rimanda, per il dettaglio, a quanto indicato nell'elaborato peritale. **Non** si rilevano sostanziali irregolarità che siano ostative alla commerciabilità del bene.

■ Lo stabile è **dotato di attestato** che indica la prestazione energetica.





Il tutto è meglio precisato nell'elaborato peritale che precede.

A compendio della presente si producono i seguenti documenti:

- Descrizione LOTTI.
- Visura Catastale dei beni.
- Certificato di destinazione Urbanistica.

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Pinerolo, lì 15 luglio 2023.

CTU

Giangiorgio Aimaretti

Ai.Ro. Studio Immobiliare di Geom. Aimaretti Giangiorgio

Via Montegrappa, 24 - Pinerolo (TO) - Tel. 0121.795580 - FAX 0121.78500 - g.aimaretti@alice.it

C.F. MRT GGR 73L13 G674A - P.I. 08341880014 - C.C.I.A.A./R.E.A. 964806 di Torino

