

**DOTT. GEOM. MARCO BIANCHIN**

VIA DROVETTI N. 11 - 10138 TORINO

TELEFONO 011 5634 198 - FAX 011 563 5946

COD. FISC. BNC MRC 67R16 L219U

PART. IVA 10254930018

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

SEZIONE II CIVILE

**Causa R.G. N. 10692/2018**

==== 00 =====

Promossa da:

contro:

==== 00 =====

GIUDICE ISTRUTTORE: DOTT. MORONI

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

**INDICE**



## Sommario

<b>PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>QUESITO</b> .....	<b>5</b>
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>11</b>
<b>MEMORIE DELLE PARTI</b> .....	<b>21</b>
<b>TRATTAZIONE DEL MANDATO</b> .....	<b>37</b>
- <b>L'ammontare complessivo delle somme corrisposte alla</b> ..... ....., <b>precisando la</b> <b>provenienza e le modalità di effettuazione dei singoli pagamenti, il destinatario degli</b> <b>stessi, la loro causale e/o finalità, nonché, per quanto possibile, le modalità di incasso;</b> <b>38</b>	
- <b>L'ammontare complessivo delle somme corrisposte a terzi, a decorrere dal 1°</b> <b>ottobre 2008, da</b> ..... ..... <b>per il pagamento di obbligazioni relative a tutte le spese</b> <b>personali della</b> ..... , <b>precisando la provenienza e le</b> <b>modalità di effettuazione dei singoli pagamenti, il destinatario degli stessi, la loro</b> <b>causale e/o finalità, nonché, per quanto possibile, le modalità di incasso; quantifichi,</b> <b>inoltre, l'arricchimento derivato alla de cuius in ragione della corresponsione delle</b> <b>somme accertate all'esito dell'indagine richiesta; .....</b>	<b>41</b>
- <b>L'ammontare complessivo delle somme corrisposte a decorrere dal 1° gennaio</b> <b>2005 fino al 1° luglio 2017 da</b> ..... ....., <b>per la manutenzione ordinaria e straordinaria del Castello di Bibiana,</b> <b>precisando la provenienza e le modalità di effettuazione dei singoli pagamenti, il</b> <b>destinatario degli stesse, la loro causale e/o finalità, nonché, per quanto possibile, le</b> <b>modalità di incasso.....</b>	<b>65</b>
<b>Riferisca quanto altro di utile ai fini della decisione”.....</b>	<b>65</b>
<b>“Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, gli opportuni sopralluoghi,</b> <b>acquisita la documentazione rilevante presso pubblici Uffici, cui si autorizza fin d'ora</b> <b>l'accesso, sentite le parti o i loro difensori o consulenti tecnici, tenuto conto di</b> <b>eventuali relazioni di parte già agli atti ed eseguita ogni occorrente indagine: .....</b>	<b>70</b>
<b>1. proceda alla individuazione e descrizione dei beni mobili appartenuti alla</b> <b>defunta</b> ..... <b>determinandone il valore all'attuale; .</b>	<b>70</b>
<b>BENI IMMOBILI:.....</b>	<b>109</b>
<b>A) UNITÀ VILLA - CASTELLO, SITO IN BIBIANA, FRAZIONE MAN MICHELE N. 17, DI CUI AL FG. 17 N.</b> <b>46 SUB. 1-3; PG. 112 .....</b>	<b>109</b>
<b>4. in caso di risposta affermativa al quesito sub. 4, formi un progetto di divisione</b> <b>(comprensivo anche dei beni mobili), con formazione di quote in natura, possibilmente</b> <b>omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, tenendo conto delle</b> <b>volontà manifestate dai condividenti circa il contenuto e la scelta delle porzioni e,</b>	



*occorrendo, anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguagli in denaro; indichi le servitù che, in relazione, allo stato dei luoghi, debbono essere costituite per effetto della divisione;*

**181**

**5. in caso di risposta negativa al quesito sub. 5, predisponga un piano di vendita e in quest'ultimo caso: a) predisponga le vulture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili; b) elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);..... 276**

**OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI C.T.U. E RELATIVE RISPOSTE..... 293**

**CONCLUSIONI ..... 391**

==== 00 =====

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Geom. Marco Bianchin, nato a Torino il 16 ottobre 1967, con studio in Torino, Via Drovetti n. 11, iscritto all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 6167 e altresì iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino,

premesso

omissis



omissis

*2. proceda alla individuazione e descrizione (con indicazione dei confini e dei dati catastali completi), anche avvalendosi di foto e di planimetrie, di tutti i beni immobili oggetto di comunione tra le parti, facenti parte del compendio (comprensivo anche dei terreni) del Castello di Bibiana; dica inoltre:*

- *se sussistano irregolarità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali;*
- *se esse comportino l'incommerciabilità del manufatto ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 art. 40, D.P.R. 6.6.2001 n. 380 (T.U.) art. 46 e art. 29 comma 1 – bis legge 27.2.1985 n. 52 (testo introdotto dal d.l. 31.5.2010 n. 78 convertito in legge 30.7.2010 n. 122);*
- *comunque se tali irregolarità siano sanabili, con quali procedure e/o interventi e spese;*

## **DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI** **DEL COMPENDIO DEL CASTELLO DI BIBIANA**

### **BENI IMMOBILI:**

A) UNITÀ VILLA - CASTELLO, SITO IN BIBIANA, FRAZIONE MAN MICHELE

N. 17, DI CUI AL FG. 17 N. 46 SUB. 1-3:

PG. 112



- B)** UNITÀ ABITATIVE E RELATIVE PERTINENZE SITE IN BIBIANA, VIA  
LUSERNA N. 17, DI CUI AL FG. 17 N. 46 SUB. 4-5-6-7-8-9-10-2: PG.122
- C)** CASCINA CON UNITÀ ABITATIVE E RELATIVE PERTINENZE SITE IN  
BIBIANA, VIA LUSERNA N. 34, DI CUI AL FG. 17 N. 1094 SUB. 2-3-4-5: PG. 140
- D)** FABBRICATO RURALE SITO IN RORÀ, VIA MOLINO, DI CUI AL FG. 9 N.  
323 SUB.1-2: PG. 149
- E)** LOTTI DI TERRENI SITI IN BIBIANA,, DI CUI AL FG. 17 PARTICELLE N. 34-  
35-44-45-46-48-50-51-52-53-54-571-572-573, DI CUI AL FG. 17  
PARTICELLE N. 72-73-74-79-1140-1142, DI CUI AL FG. 17  
PARTICELLE N. 26-41-43-356-357-575-1091-1093-1094 E AL F. 15  
PARTICELLE N. 47-53-64-69-70-75-76-81-129-136, DI CUI AL FG. 21  
PARTICELLE N. 823, 826, DI CUI AL FG. 24 PARTICELLE N. 98, 102. PG. 151
- F)** LOTTO DI TERRENI SITI IN RORÀ, DI CUI AL FG. 9 PARTICELLE N. 321,  
322, 323, 324, 325, 326, 327. PG. 157
- G)** LOTTO DI TERRENI SITI IN LUSERNETTA, DI CUI AL FG. 10 PARTICELLE  
N. 33, 35, 122, 123, 124. PG. 159

\*\*\*\*\*

omissis



**C) CASCINA CON UNITÀ ABITATIVE E RELATIVE PERTINENZE SITE  
IN BIBIANA, VIA LUSERNA N. 34, DI CUI AL FG. 17 N. 1094 SUB. 2-3-4-5:**

Oggetto del seguente punto è la cascina sita in Bibiana (TO), Via Lusernetta 34, costituita da un fabbricato rurale a forma di L e una tettoia, costruito nell' anno 1968, che risulta edificato all'interno del mappale N. 1094 del F. 17.

Il fabbricato si compone di due piani fuori terra oltre al piano interrato, risulta composto da un' unità abitativa e da una stalla, fienile, ricovero attrezzi, magazzino e tettoie con cortile, il fabbricato ha struttura portante in muratura, con manto di copertura in parte in lose in parte in tegole marsigliesi, la tettoia ha il tetto in lamiera.

L' accesso alla proprietà avviene tramite un cancello pedonale in ferro e tramite un carraio vicino alla tettoia (successivamente descritta).



**C.1) UNITÀ ABITATIVA SITA IN BIBIANA, VIA LUSERNA N. 34, DI CUI AL  
FG. 17 N. 1094 SUB. 2:**



Oggetto del presente punto della relazione è una porzione della Cascina sita in Bibiana, unità abitativa sita in Bibiana (TO), Via Luserna n. 34, elevata a due piani fuori terra oltre al piano interrato più precisamente:

- il piano terra composto da: cucina, stanza, bagno e disimpegno;
- il piano primo composto da: due camere e balcone;
- il piano interrato composto da un locale cantina.

#### DATI CATASTALI

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bibiana come segue:

- **Foglio 17 Particella N. 1094 Sub. 2, Via Luserna n. 34, piano S-T-1, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 113,62;**

intestata come segue:

-

- Proprieta` per 4/12

-

- Proprieta` per 2/12

-

- Proprieta` per 3/12

-

- Proprieta` per 3/12

I fabbricati insistono sulla particella di terreno N. 1094 del F. 17 ente urbano della superficie di mq. 1078

Al catasto l'intestazione non è corretta, in seguito al decesso della Sig.ra

alla successione e alla divisione gli attuali intestatari sono i figli

per la quota di 4/12, e , per la



quota di 2/12. In particolare i due figli hanno ricevuto la quota di 1/6 per successione del padre, mentre la restante quota di 1/6, nella quale era succeduta la madre, è stata attribuita a .

#### DESCRIZIONE

Le unità descritte anche negli allegati fotografici e planimetrici sono composte da: cucina, camera, bagno e collegate da una scala interna al primo piano ove vi sono due vani passanti.

L'accesso al locale avviene tramite una porta in ferro verniciato con serratura ad H, l'ingresso è sulla cucina e la camera, la pavimentazione è in piastrelle ceramiche e le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate in parte rivestite con listelli in legno in parte in piastrelle ceramiche, il bagno ha il pavimento in piastrelle ceramiche e le pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite da piastrelle ceramiche.

I locali del primo piano hanno pavimenti in legno e con piastrelle ceramiche, e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il balcone ha la struttura e il pavimento in legno e parapetto in legno.

Il tutto della superficie commerciale misurata graficamente con rilievo di quote prese a campione (considerando la superficie netta + i muri interni + i muri perimetrali +  $\frac{1}{2}$  dei muri in comune +  $\frac{1}{2}$  della superficie dei balconi) di circa mq 9 il piano interrato, mq 61 il piano terra e circa mq 55 il primo piano.

Le porte interne sono in legno e in legno tamburato e vetri stampati, i serramenti esterni sono in legno e vetri semplici.

L'unità è dotata dell'impianto di riscaldamento con elementi radianti in metallo e in ghisa.

L'impianto di riscaldamento avviene in alcune stanze mediante termosifoni in ghisa e caldaia, in altre tramite stufe o camini.





L'impianto elettrico e l'impianto idraulico sono realizzati in parte sottotraccia in parte esterni.

Lo stato manutentivo dei locali è discreto-scarso, gli impianti idrico-sanitario sono vetusti e vi sono diversi segni di umidità.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per quanto riguarda l'A.P.E., da una ricerca sul portale S.I.P.E.E., risulta che l'unità (F. 17 N. 46 S. 7) sia dotata dell'Attestato di Certificazione o Prestazione Energetica n. 2019 102634 0031, del 19/07/2019 redatto dall'Arch \_\_\_\_\_ con scadenza 31/12/2020 (invalidato) dal quale risulta che l'unità ricadeva in classe energetica G.

#### **C.2) UNITÀ MAGAZZINO-STALLA SITO IN BIBIANA, VIA LUSERNA N. 34, DI CUI AL FG. 17 N. 1094 SUB. 3:**

Oggetto del presente punto della relazione è una porzione della Cascina sita in Bibiana, unità adibita a magazzino-stalla sita in Bibiana (TO), Frazione Man Michele n. 17, elevata a due piani fuori terra e più precisamente:

- al piano terra: un ampio locale disposto a L;
- al piano primo: ambio locale sgombero e fienile e due locali magazzino.

#### DATI CATASTALI

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bibiana come segue:

- **Foglio 17 Particella N. 1094 Sub. 3, Via Luserna n. 34, piano T-1, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 246 mq., Rendita € 139,75;**

intestata come segue:

-

*– Proprieta` per 4/12*



-

*- Proprieta` per 2/12*

-

*- Proprieta` per 3/12*

-

*- Proprieta` per 3/12*

#### DESCRIZIONE

L' unità, descritta anche negli elaborati fotografici e planimetrici, è composta da una stalla al piano terra con due accessi, tramite un portone in legno a due ante, ha il pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate al grezzo.

Al piano primo (secondo fuori terra) vi è un ampio locale sgombero e fienile raggiungibile con scale a pioli e due locali magazzini tramite una scala in legno (in pessime condizioni manutentive); il tutto della superficie commerciale misurata graficamente con rilievo di quote prese a campione (considerando la superficie netta + i muri interni + i muri perimetrali +  $\frac{1}{2}$  dei muri in comune +  $\frac{1}{2}$  della superficie dei balconi +  $\frac{1}{4}$  della superficie della cantina) di circa mq 150 per il piano terra, circa mq 92 il primo piano (fienile) e circa mq 58 il primo piano (sgombero).

I locali hanno pavimento in battuto di cemento, entrambi con pareti intonacate e tinteggiate.

Il tutto in scarse condizioni manutentive.

In merito alla regolarità catastale, si riferisce che sussistono differenze nella rappresentazione catastale e precisamente:

- al primo piano è stato rimosso il tramezzo divisorio.



Al fine di regolarizzare la situazione catastale delle unità, tenuto conto di quanto sopra esposte, si riferisce che in via prudenziale le differenze riscontrate potranno essere regolarizzate, qualora sia ritenuto necessario procedere alla regolarizzazione, l'aggiornamento della planimetria catastale, comporterà il versamento dei diritti per la variazione di € 50,00, oltre agli onorari professionali per la redazione della pratica stimabili in €. 450,00 complessivamente circa €. 600,00.

C.3) UNITÀ TETTOIA APERTA SITA IN BIBIANA, VIA LUSERNA N. 34, DI CUI AL FG. 17 N. 1094 SUB. 4:

**Oggetto del presente punto della relazione è una tettoia aperta su un lato, sita in Bibiana (TO), Via Luserna n. 34, facente parte del fabbricato cascinale.**

DATI CATASTALI

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bibiana come segue:

- **Foglio 17 Particella N. 46 Sub. 4, VIA LUSERNA n. 34, piano T, Cat. C/7, Classe U, Consistenza mq 29, Rendita € 26,96;**

intestata come segue:

-

*' – Proprieta` per 4/12*

-

*' – Proprieta` per 2/12*

-

*– Proprieta` per 3/12*

-

*– Proprieta` per 3/12*



dati derivanti da:

*Variazione del 09/1 1/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*

*“DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/07/2017 protocollo n. T 00183107 in atti dal 27/07/2018 Rogante: ROMANO Sede: CHIVASSO Registrazione: UU Sede: PINEROLO Volume: 9990 n: 829 del 29/06/2018 Successione testata (n. 32188.1/2018)”;*

Al catasto l'intestazione non è corretta, in seguito al decesso della Sig.ra  , alla successione e alla divisione gli attuali intestatari sono i figli  , per la quota di 4/12, e   per la quota di 2/12. In particolare i due figli hanno ricevuto la quota di 1/6 per successione del padre, mentre la restante quota di 1/6, nella quale era succeduta la madre, è stata attribuita a  .

#### DESCRIZIONE

L'unità oggetto del seguente punto è una tettoia aperta sul lato frontale con struttura portante in muratura, con tetto allineato al tetto del fabbricato a due piani fuori terra con pavimentazione in terra battuta, della superficie di circa mq 38.

C.4) UNITÀ TETTOIA APERTA SITA IN BIBIANA, VIA LUSERNA N. 34, DI CUI AL FG. 17 N. 1094 SUB. 5:

**Oggetto del presente punto della relazione è una tettoia aperta su quattro lati sita in Bibiana (TO), Via Luserna n. 34, elevata a un piano fuori terra adiacente al fabbricato cascinale.**

#### DATI CATASTALI

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bibiana come segue:



- **Foglio 17 Particella N. 46 Sub. 5, VIA LUSERNA n. 34, piano T, Cat. C/7, Classe U, Consistenza mq 135, Rendita € 125,50;**

intestata come segue:

-

- *Proprieta` per 4/12*

-

- *Proprieta` per 2/12*

-

- *Proprieta` per 3/12*

-

- *Proprieta` per 3/12*

Al catasto l'intestazione non è corretta, in seguito al decesso della Sig.ra

, alla successione e alla divisione gli attuali intestatari sono i figli

, per la quota di 4/12, e , per la

quota di 2/12. In particolare i due figli hanno ricevuto la quota di 1/6 per successione del padre, mentre la restante quota di 1/6, nella quale era succeduta la madre, è stata attribuita a

#### DESCRIZIONE

L'unità oggetto del seguente punto è una tettoia aperta su quattro lati con struttura portante in muratura, in parte sorretta da pilastri in parte da muri di sostegno in muratura, con tetto in lastre di lamiera grecata e acciaio su travi in legno e pavimentazione in battuto di cemento, della superficie di circa mq 143.

- TITOLI ABILITATIVI, REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA E P.R.G.C.



Dall'accesso agli atti espletato presso l'Archivio Edilizio del Comune di Bibiana, dalle ricerche effettuate dal tecnico comunale sono risultate le pratiche edilizie:

- di ampliamento del fabbricato, pratica n. 36 del 1968;
- abitabilità N. 36 del 10/03/1972;
- Comunicazione di Inizio Lavori 12/2013 protocollo n. 1952 per sostituzione di onduline in Eternit con nuove lamiere grecate in acciaio su tettoia esistente;

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate differenze di rappresentazione tra lo stato di fatto e quello licenziato con la pratica n. 36 del 1968 e quanto rappresentato nell'estratto di mappa della pratica del 2013 e la situazione dello stato di fatto.

A fronte delle richieste effettuate dal CTU alle parti se fossero in possesso o a conoscenza di altre pratiche edilizie presentate in Comune rispetto a quelle trasmesse dal CTU alle parti fornite dal tecnico comunale, le parti comunicavano che non erano a conoscenza di altre pratiche. Il CTU ha richiesto al tecnico comunale di effettuare ulteriori ricerche. In seguito il tecnico comunale del Comune di Bibiana ha comunicato al C.T.U. la presenza di un ulteriore disegno (disegno non timbrato dal Comune e privo di protocollazione), all'interno del fascicolo della pratica n. 36 del 1968 relativa al fabbricato in oggetto, che viene allegata alla presente relazione, anche rispetto a questo disegno, non timbrato e protocollato, risultano delle differenze.

Per sanare le irregolarità occorrerà verificare con il Tecnico del Comune le pratiche effettivamente esistenti, eventuali condoni presentati, e le pratiche eventualmente da presentare con gli oneri e le sanzioni che potranno essere irrogate.

Ai fini della presente relazione ai fini prudenziali la valutazione viene decurtata di €.  
18.000,00.

In merito alla regolarità catastale, come sopra riferito sussistono differenze nella rappresentazione catastale solo dell'unità sopra descritta C2 Sub. 3:



**D1) FABBRICATO RURALE E LABORATORIO SITI IN RORÀ, VIA MOLINO, DI CUI AL FG. 9 N. 323 SUB. 1-2:**

Oggetto del presente punto della relazione sono fabbricati di tipo rurale siti in Rorà (TO), Via Molino, e più precisamente due fabbricati rurali in pietra, tipo baite di montagna con forno, entrostanti la particella di terreno 323 del F. 9 del Catasto di Rorà:

**DATI CATASTALI**

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bibiana come segue:

- **Foglio 9 Particella N. 323 Sub. 1, VIA MOLLINO, piano T, Cat. C/3, Classe U, Consistenza mq 6, Rendita € 6,51;**
- **Foglio 9 Particella N. 323 Sub. 2, VIA MOLLINO, piano T-1, Cat. A/6, Classe U, Consistenza 3 vani, Rendita € 41,83;**

intestate come segue:

-

*- Proprieta` per 4/12*

-

*- Proprieta` per 2/12*

-

*- Proprieta` per 3/12*

-

*- Proprieta` per 3/12*

I fabbricati insistono sulla particella di terreno N. 323 del F. 9 ente urbano della superficie di mq. 474.



Al catasto l'intestazione non è corretta, in seguito al decesso della Sig.ra  
, alla successione e alla divisione gli attuali intestatari sono i figli  
, per la quota di 4/12, e  
, per la  
quota di 2/12. In particolare i due figli hanno ricevuto la quota di 1/6 per successione del  
padre, mentre la restante quota di 1/6, nella quale era succeduta la madre, è stata attribuita  
a .

#### DESCRIZIONE

L'unità oggetto del seguente punto è un fabbricato rurale con struttura portante in pietra,  
soffitto in travi in legno e pietra di Luserna, pavimentazione in battuto di cemento e al  
grezzo e prive di impianti.

I suddetti fabbricati verranno valutati a corpo e non a misura.

#### TITOLI ABILITATIVI, REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA E P.R.G.C.

In merito alla regolarità edilizia, si riferisce che non è possibile verificare la regolarità  
edilizia in quanto a fronte delle richieste il comune non ha reperito e non sono state  
fornite pratiche di edificazione, dai sopralluoghi effettuati i fabbricati risultano edificati  
in data anteriore al 1 settembre 1967.

#### **Terreni**

Oggetto del presente punto sono i terreni in comproprietà tra le parti in causa e i  
terreni vengono suddivisi e trattati separatamente in sette Lotti, ovvero 5 Lotti (E) di  
terreni in Bibiana e più precisamente E1 i terreni all'interno delle mura di cinta facenti  
parte e pertinenziali del complesso Villa – Castello – Residenza invernale (Fabbricati A  
e B), E2 terreni fuori le mura a Sud del Complesso del Castello di Bibiana, E3 terreni  
accorpati e circostanti il corpo Cascinale di cui al punto C altri terreni non accorpati di  
Bibiana (E4 e E5) vengono poi trattati nel punto F1 i terreni in Rorà e in G1 i terreni in  
Lusernetta

Tutti i seguenti terreni risultano intestati ai seguenti soggetti:





-

*' – Proprieta` per 4/12*

-

*- Proprieta` per 2/12*

-

*- Proprieta` per 3/12*

-

*' – Proprieta` per 3/12.*

Al catasto l'intestazione non è corretta, in seguito al decesso della Sig.ra

, alla successione e alla divisione gli attuali intestatari sono i figli

, per la quota di 4/12, e , per la

quota di 2/12. In particolare i due figli hanno ricevuto la quota di 1/6 per successione del

padre, mentre la restante quota di 1/6, nella quale era succeduta la madre, è stata attribuita

a

**- E TERRENI SITI IN BIBIANA**

omissis



omissis



omissis

**E2) Lotto di terreni siti in Bibiana, fuori le mura, a Sud del complesso del “Castello di Bibiana”, di cui al Fg. 17 Particelle N. 72-73-74-79-1140-1142.**

La superficie complessiva dei terreni agricoli costituenti il Lotto oggetto del seguente punto, risulta dell'estensione di ha 1.01.70, confinante con Via Bassa Del Castello, ad Est con le Particelle N. 1141, 1305, 1304, 68, 720, 669 e Rio Secco.

La giacitura dei terreni è in parte pianeggiante in parte in pendenza e si presentano coltivati.

Sui terreni in oggetto, vengono praticate diverse colture foraggere, erbai e prati permanenti.

DATI CATASTALI

I terreni in oggetto risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Bibiana con i seguenti identificativi catastali:

**Foglio 17**

- **Particella N. 72**, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 1, Superficie are 51,63, Reddito Dominicale € 46,66, Reddito Agrario € 30,66;
- **Particella N. 73**, Qualità PRATO IRRIGUO, Classe 3, Superficie are 7,24, Reddito Dominicale € 3,37, Reddito Agrario € 3,18;
- **Particella N. 74**, Qualità PRATO IRRIGUO, Classe 2, Superficie are 7,05, Reddito Dominicale € 4,73, Reddito Agrario € 4,19;
- **Particella N. 79**, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 1, Superficie are 9,20, Reddito Dominicale € 8,31, Reddito Agrario € 5,46;



- **Particella N. 1140**, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie are 3,80, Reddito Dominicale € 3,14, Reddito Agrario € 2,06;

- **Particella N. 1142**, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie are 22,78, Reddito Dominicale € 18,82, Reddito Agrario € 12,35;

**E3) Lotto di terreni siti in Bibiana, circostanti il corpo cascinale, di cui al Fg. 17 Particelle N. 41-43-356-357-575-1091-1093 e al F. 15 Particelle N. 47-53-64-69-70-75-76-81-129-136**

La superficie complessiva dei terreni agricoli costituenti il Lotto oggetto del seguente punto, al netto dei sedimi di pertinenza dei sopra descritti fabbricati rurali, risulta dell'estensione di ha 5.00.90, confinante con Via Luserna, le Particelle N. 126, 143, 32, 128, 77, 313, 314, 71, strada comunale Beale, Particelle N. 63, 225, 444, 443, 485, 68 Strada delle Coste del Foglio N. 15; le Particelle N. 514, 331, 355, 390, Strada detta il Beale, del Foglio N. 17 e le mura del Castello di Bibiana.

La giacitura dei terreni è in parte pianeggiante in parte in lieve pendenza e in parte con più forte pendenza.

Sui terreni in oggetto attualmente vengono praticate diverse colture foraggere, erbai e prati permanenti, oltre a una parte a boschi e altri ancora adibiti a giardini pertinenziali del complesso dei fabbricati del corpo cascinale.

**DATI CATASTALI**

I terreni in oggetto risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Bibiana con i seguenti identificativi catastali:

**Foglio 17**

- **Particella N. 41**, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, Classe 1, Superficie are 25,14,



*Reddito Dominicale € 3,90, Reddito Agrario € 1,30;*

- **Particella N. 43**, *Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Superficie are 33,80 , Reddito Dominicale € 3,32, Reddito Agrario € 0,70;*

- **Particella N. 356**, *Qualità VIGNETO, Classe 1, Superficie are 4,47, Reddito Dominicale € 3,69, Reddito Agrario € 4,04;*

- **Particella N. 357**, *Qualità PRATO, Classe 1, Superficie are 6,48, Reddito Dominicale € 3,01, Reddito Agrario € 2,34;*

- **Particella N. 575**, *Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Superficie are 25,70, Reddito Dominicale € 2,51, Reddito Agrario € 0,53;*

- **Particella N. 1091**, *Qualità VIGNETO, Classe 1, Superficie are 25,32, Reddito Dominicale € 20,92, Reddito Agrario € 22,88;*

- **Particella N. 1093**, *Porz. AA, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie are 0,86, Reddito Dominicale € 0,71, Reddito Agrario € 0,47;*

- **Particella N. 1093**, *Porz. AB, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 1, Superficie are 66,20, Reddito Dominicale € 8,55, Reddito Agrario € 1,71;*

### **Foglio 15**

- **Particella N. 47**, *Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, Classe 1, Superficie are 19,66, Reddito Dominicale € 3,05, Reddito Agrario € 1,02;*

- **Particella N. 53**, *Qualità FRUTTETO, Classe 2, Superficie are 5,48, Reddito Dominicale € 8,49, Reddito Agrario € 3,82;*

- **Particella N. 64**, *Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie are 82,86, Reddito Dominicale € 68,47, Reddito Agrario € 44,93;*

- **Particella N. 69**, *Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, Classe 1, Superficie are 23,83, Reddito Dominicale € 3,69, Reddito Agrario € 1,23;*

- **Particella N. 70**, *Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 95,72,*



*Reddito Dominicale € 79,10, Reddito Agrario € 51,91;*

*- Particella N. 75, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 15,82, Reddito Dominicale € 13,07, Reddito Agrario € 8,58;*

*- Particella N. 76, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, Classe 1, Superficie are 7,04, Reddito Dominicale € 1,09, Reddito Agrario € 0,36;*

*- Particella N. 81, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 1, Superficie are 26,35, Reddito Dominicale € 23,82, Reddito Agrario € 15,65;*

*- Particella N. 129, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, Classe 1, Superficie are 15,44, Reddito Dominicale € 2,39, Reddito Agrario € 0,80;*

*- Particella N. 136, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 20,83, Reddito Dominicale € 17,21, Reddito Agrario € 11,30;*

**E4) Lotto di terreni siti in Bibiana, di cui al Fg. 21 Particelle N. 823, 826**

La superficie complessiva dei terreni agricoli costituenti il Lotto oggetto del seguente punto, risulta dell'estensione di ha 0.36.94, la Particella N. 826 confinante con le Particelle N. 822, 190, 192, 830, 825 del Foglio N. 21 e la Strada Provinciale 157, la Particella N. 823 confina con le Particelle N. 820, 827, e la Strada Provinciale 157 e Strada Comunale di Ruata Bassa del Foglio N. 21.

La giacitura dei terreni è pressoché pianeggiante con poca pendenza.

Sui terreni in oggetto, attualmente vengono praticate diverse colture foraggere permanenti.

**DATI CATASTALI**

I terreni del presente punto risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Bibiana con i seguenti identificativi catastali:

**Foglio 21**

*- Particella N. 823, Qualità PRATO IRRIGUO, Classe 3, Superficie are 4,71, Reddito*



*Dominicale € 2,19, Reddito Agrario € 2,07;*

*- Particella N. 826, Qualità PRATO IRRIGUO, Classe 3, Superficie are 32,23, Reddito*

*Dominicale € 14,98, Reddito Agrario € 14,15;*

**E5) Lotto di terreni siti in Bibiana, di cui al Fg. 24 Particelle N. 98, 102.**

La superficie complessiva dei terreni agricoli costituenti il Lotto oggetto del seguente punto, risulta dell'estensione di ha 1.07.47, la Particella 102 risulta confinante con le Particelle N. 103, 106, 101, 301, 128, 205, 103 del Foglio 24, la Particella 98 risulta confinante con le Particelle 97, 271, 272, 89, 135, 99, 100 del Foglio 24.

La giacitura del terreno è pressoché pianeggiante con poca pendenza.

Sui terreni in oggetto, attualmente vengono praticate diverse colture foraggere, erbai e prati.

**DATI CATASTALI**

I terreni del seguente punto risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Bibiana con i seguenti identificativi catastali:

**Foglio 24**

*- Particella N. 98, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 2, Superficie are 40,41, Reddito Dominicale € 34,44, Reddito Agrario € 29,22;*

*- Particella N. 102, Qualità PRATO IRRIGUO, Classe 3, Superficie are 67,06, Reddito Dominicale € 31,17, Reddito Agrario € 29,44;*

***- TERRENI SITI IN RORÀ***

**F1) Lotto di terreni siti in Rorà, di cui al Fg. 9 Particelle N. 321, 322, 324, 325, 326,**

**327.**



La superficie complessiva dei terreni agricoli costituenti il Lotto oggetto del seguente punto, al netto dei sedimi di pertinenza dei sopra descritti fabbricati civili e rurali, risulta dell'estensione di ha 0.94.35, confinanti con il F. 23 e le Particelle N. 320, 319, 318, 316, 494, 491, 493, Strada Comunale del Molino, 464.

La giacitura del terreno è in parte pianeggiante e in parte in pendenza.

I terreni in oggetto attualmente sono destinati a prato e bosco.

#### DATI CATASTALI

I terreni oggetto del seguente punto sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Rorà con i seguenti identificativi catastali:

#### **Foglio 9**

- **Particella N. 321**, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Superficie are 2,31, Reddito Dominicale € 0,10, Reddito Agrario € 0,04;

- **Particella N. 322**, Porz. AA, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Superficie are 0,58, Reddito Dominicale € 0,13, Reddito Agrario € 0,19;

Porz. AB, Qualità PASCOLO, Classe 1, Superficie are 4,00, Reddito Dominicale € 0,21, Reddito Agrario € 0,04;

- **Particella N. 324**, Porz. AA, Qualità PRATO IRRIGUO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 1,56, Reddito Dominicale € 0,60, Reddito Agrario € 0,73;

Porz. AB, Qualità PASCOLO, Classe 1, Superficie are 9,00, Reddito Dominicale € 0,46, Reddito Agrario € 0,09;

- **Particella N. 325**, Porz. AA, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 0,52, Reddito Dominicale € 0,13, Reddito Agrario € 0,04;

Porz. AB, Qualità PASCOLO, Classe 1, Superficie are 4,00, Reddito Dominicale € 0,21, Reddito Agrario € 0,04;

- **Particella N. 326**, Porz. AA, Qualità PRATO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 1,28,





*Reddito Dominicale € 0,23, Reddito Agrario € 0,17;*

*Porz. AB, Qualità PASCOLO, Classe 1, Superficie are 10,00, Reddito Dominicale € 0,52, Reddito Agrario € 0,10;*

*- Particella N. 327, Qualità PASCOLO ARBOREO, Classe U, Superficie are 61,10, Reddito Dominicale € 4,42, Reddito Agrario € 1,89;*

**- TERRENI SITI IN LUSERNETTA**

**G1) Lotto di terreni siti in Lusernetta, di cui al Fg. 10 Particelle N. 33, 35, 122, 123, 124.**

La superficie complessiva dei terreni agricoli costituenti il Lotto oggetto del seguente punto, risulta dell'estensione di ha 72.27.43; le particelle non sono tutte adiacenti perciò si è provveduto a elencare i confini di ognuna, e precisamente:

- la Particella 33 confina con le Particelle 34, 31, 30 del Foglio 10 e con le Particelle nn. 143 e 205 del Foglio 9 ;

- la Particella 35 confina con le Particelle nn. 135, 36, 32, 31, 34 e 146 del Foglio 10, e con Particelle N. 67 del F. 13 e la medesimo Foglio, al F. 15;

- la Particella 122 confina con le Particelle nn. 165, 128, 127, 143, 51, 121, 169 e 150 del Foglio 10, le Particelle nn. 103, 115, 116 e 174 del Foglio 11;

- le Particella 123 e 124 confinano con le Particelle nn. 144, 51, 37 e 135;

I terreni sono in zona boschiva collinare e hanno una pendenza variabile.

**DATI CATASTALI**

I terreni in oggetto risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Luserna San Giovanni con i seguenti identificativi catastali:

**Foglio 10**

**- Particella N. 33, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Superficie are 79,10, Reddito**



*Dominicale € 4,09, Reddito Agrario € 1,63;*

- **Particella N. 35**, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Superficie are 235,95, Reddito

*Dominicale € 12,19, Reddito Agrario € 4,87;*

- **Particella N. 122**, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 1, Superficie are 375,24, Reddito

*Dominicale € 27,07, Reddito Agrario € 9,69;*

- **Particella N. 123**, Qualità BOSCO MISTO, Classe 1, Superficie are 36,16, Reddito

*Dominicale € 2,43, Reddito Agrario € 0,75;*

- **Particella N. 124**, Qualità BOSCO MISTO, Classe 2, Superficie are 0,98, Reddito

*Dominicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,01;*

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

In merito alle destinazioni urbanistiche degli appezzamenti di terreno costituenti il compendio del "Castello di Bibiana", e degli altri terreni esterni sulla base delle richieste effettuate ai Comuni di Bibiana, Rorà e Lusernetta, sono stati rilasciati i seguenti Certificati di Destinazione Urbanistica visti i vigenti Piani Regolatori Generali Comunali e a quelli in adozione qui allegati ai quali si rimanda integralmente e vengono riassuntivamente indicato quanto segue:

*Terreni ubicati nel Comune di Bibiana:*

#### **Prescrizioni urbanistiche ed edilizie nel P.R.G.I VIGENTE**

- Per gli immobili: Foglio 17 mappali 34 parte-43-44-45-46-48-50-51-52-53-54-356-357-571 parte- 573 parte- 575-1091 parte e 1093 sono individuati in zona A6 (CENTRO STORICO), tipo di area urbanistica in cui è compreso il terreno, e destinazioni d'uso ammesse:

disposizioni di legge, statali o regionali, o regolamentari eventualmente riguardanti l'immobile:

Zona omogenea "A" avente carattere storico-artistico-architettonico o di particolare



pregio, di cui alla Legge 29/6/1939 n.1497, Legge 1/6/1939 n.1089 e L.R. 56/77 art. 9, ed all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Strumenti urbanistici esecutivi: non previsto.

**Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti** - Tipo di area urbanistica in cui è compreso il terreno, e destinazioni d'uso ammesse:

Zona A1 (Centro Storico);

**Destinazione d'uso di progetto:** Aree con destinazione d'uso di progetto residenziale di importanza storico-artistica, ambientale, paesaggistica con eventuali aree di integrazione;

Norme di Attuazione, art. 8, comma primo, lettera A) e art. 9 escluso ultimo comma.

**Tipologia degli interventi:**

Norme di Attuazione, art. 13, comma primo, punti 1,2,3,4,

Le aree di cui all'art. 8 delle N.di A. sono soggette ai seguenti tipi di intervento, definiti in relazione all'art. 13 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e secondo i disposti di cui alla circolare regionale n. 5/SG//URB del 27/04/1984:

1) interventi di manutenzione ordinaria; 2) interventi di manutenzione straordinaria; 3) interventi di restauro e di risanamento conservativo; 4) interventi di ristrutturazione edilizia; 4 bis) interventi di demolizione e ricostruzione; 5) interventi di ristrutturazione urbanistica (1) con obbligo di P.E.C.;

**Norme particolari relative al recupero strutturale, abitativo, storico e ambientale**

(Art. 29 delle Norme di Attuazione del P.R.G.I. approvato); ... omissis...

**Prescrizioni urbanistiche ed edilizie nel P.R.G.I VIGENTE**

- Per gli immobili: Foglio 17 mappali 34 -571 parte- 573 parte -1091 parte e 1093 – 1094-572-7972-74-73-1140-1142-35-26-41; Foglio 15 mappali 129-136-47-53-64-69-70-



75-76-81; Foglio 21 mappali 823-826; Foglio 24 mappali 102-98 sono individuati in zona AREA E (DESTINAZIONE AGRICOLA) ricadono nelle seguenti aree territoriali: AREA E “DESTINAZIONE AGRICOLA”,

**Indici di zona: (residenza in funzione della conduzione dei fondi)**

Volume max edificabile: mc/mq 0.06 – 0.05 – 0.03 – 0.02 – 0.01 – 0.001;

Superficie max coperta ammissibile: 1/6 abitativa;

Altezza media dei fabbricati: m 7.00;

Altezza massima dei fabbricati: m 8.00;

Piani fuoriterra: n° max 2;

Distanze minime dai confini: m 5.00;

Distanze minime da altri fabbricati: m 10.00;

Superfici a strade art. 21 delle N.d.A.;

Superfici a parcheggi art. 19 delle N.d.A.;

Superfici a verde privato art. 18 delle N.d.A.;

Confrontanza verso spazi pubblici: max 3:2;

Confrontanza verso spazi privata: max 3:2;

Confrontanza tra edifici nella stessa proprietà: max 2:3.

Prescrizioni urbanistiche ed edilizie del P.R.G.I ADOTTATO (misure di salvaguardia ex art. 58 l.u.r.)

- Foglio 17 mappali nn. 149 (in parte): ricade nelle seguenti aree territoriali: Z.T.O.

“Sedime stradale esistente”;

**Prescrizioni urbanistiche ed edilizie del P.R.G.I ADOTTATO**

(misure di salvaguardia ex art. 58 l.u.r.)

Per gli immobili: Foglio 17 mappali 34 parte-43-44-45-46-48-50-51-52-53-54-356-357-571 parte - 573 parte- 575-1091 parte e 1093 sono individuati in zona A1 (CENTRO



STORICO)

ZONA “A” DI INTERESSE STORICO, ARCHEOLOGICO, ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE. (articolo 24 Legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 s.m.i.)

1) Comprende le aree a prevalente destinazione residenziale, di interesse storico, archeologico, architettonico ed ambientale. Sono quelle indicate con la lettera “A” seguita da un numero progressivo, gli edifici isolati a carattere religioso, piloni, cascine e ville storiche sono contrassegnati da un simbolo.

Tali aree sono suddivise, in relazione alle differenti caratteristiche architettoniche, geografiche ed ambientali, nelle seguenti zone:

- a) A1 Castel Fiore - zona con valori architettonici-ambientali
- b) A2 Centro storico del Capoluogo – zona con valori architettonici -ambientali
- c) A3 Centro Storico del Capoluogo – zona con valori ambientali
- d) A4 .Famolasco.

2) Prescrizioni generali di carattere estetico e formale per la zona “A”:

a) gli edifici di interesse storico-artistico compresi negli elenchi di cui alla L. 29/6/1939 n. 1497, L. 1/6/1939 n.1089 e L.R. 56/77 s.m.i. sono soggetti a vincolo di tutela assoluto, potranno essere oggetto di soli interventi conservativi dell'organismo architettonico edilizio originario anche attraverso operazioni di consolidamento, ripristino degli elementi costitutivi/tipologici originari ed eliminazione degli elementi estranei.

b) Gli edifici non soggetti a vincolo di tutela ex legge 1089/39 3 1497/39 s.m.i., ma individuati dal P.R.G.C. come beni da salvaguardare nella tavola n.3 sono soggetti alle prescrizioni del 8° comma dell'articolo n.24 della L.R. 56/77 s.m.i., per le parti specificatamente vincolate è consentito il restauro dell'involucro esterno con la conservazione dell'assetto tipo-planimetrico e dei caratteri delle coperture. Sono ammessi interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di



accorpamento o suddivisione delle stesse purché ciò non comporti alterazioni o modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni (scale, pianerottoli, ecc.). E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici in epoche successive. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario.

p) Gli interventi finalizzati al recupero del volume rurale esistente all'interno del corpo principale dell'edificio, e non più utilizzato a tale scopo, dovranno prevedere, mediante un progetto unitario di insieme, una coerente soluzione estetico-architettonica dell'edificio oggetto dell'intervento.

r) Materiali e prescrizioni da utilizzare negli interventi: (nel C.D.U. sono elencati i tipi di materiali utilizzabili negli interventi di tutti gli elementi abitativi e la regolamentazione dei lavori)

a) sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a1) residenziale;

a2) artigianato di servizio e piccole botteghe per l'artigianato artistico, per attività non nocive e moleste di servizio alla residenza e alle attività compatibili con la residenza;

a3) turistico-ricettivo;

a4) commercio al dettaglio;

a5) uffici privati per l'espletamento di arti e professioni;

a6) banche ed Istituti di credito, istituzioni finanziarie e di assicurazione;

a7) servizi ed attrezzature pubbliche e private di pubblico interesse;

a6) servizi ed attrezzature pubbliche e private di pubblico interesse;



b) Le trasformazioni possibili sono definite puntualmente dalla tavola n.3 di P.R.G.C. Le aree e gli edifici contrassegnati con la sigla P.d.R. seguita da un numero, sono soggette a Piano di Recupero ai sensi dell'articolo n.43 della Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i. In tali zone sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio fino alla lettera f) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i.. In assenza di Piano di Recupero sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'articolo n.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 s.m.i

c) Sono comunque consentiti, modesti ampliamenti fino ad un massimo di 40 mq delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari in via esclusiva al miglioramento degli impianti igienico-sanitari solo se integrabili nell'architettura esistente.

### **Prescrizioni urbanistiche ed edilizie del P.R.G.I ADOTTATO**

(misure di salvaguardia ex art. 58 l.u.r.)

- Per gli immobili: Foglio 17 mappali 571 parte- 573 parte – 575 – 1091-1093-1094-43-575-356357-1140-1142-73-74-72-79-572-35-26-41; Foglio 15 mappali 129-136-47-53-64-69-70-75-76-81; Foglio 21 mappali 823-826; Foglio 24 mappali 102-98 sono individuati in zona AREA E (DESTINAZIONE AGRICOLA)

Tipo di area urbanistica in cui è compreso il terreno, e destinazioni d'uso ammesse:

Area E attività agricole (artt. 29-30-31-36-37 e 38 delle N.T.A)

PARAMETRI CARATTERISTICI PER L'EDIFICAZIONE: art.29 delle N.T.A. – Disciplina delle destinazioni d'uso di progetto agricolo – (art.25 della L.R. 56/1977 e s.m.i.).

Sono consentiti gli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d), e1), e2), e3), e4), e7), f) dell'articolo n.3 del D.P.R. 380/2001 a), b), c) d) dell'articolo delle presenti norme

In tali aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a) Edifici residenziali al servizio della conduzione del fondo



- b) Edifici per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli
- c) Edifici per l'allevamento degli animali
- d) Attrezzature agricole
- e) Edifici per la ricettività di tipo agrituristico

Per le specifiche norme tecniche generali si rimanda alla lettura completa dell'art.29 delle N.T.A. e alla verifica della localizzazione della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica ai sensi della circ. P.G.R. 7/LAP/96.

**Vincoli della zona:**

Zona sismica di categoria 3S;

Fascia di rispetto stradale per i mappali prospicienti alla viabilità esistente;

Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (fascia di rispetto mt.150 – Rio Secco, Rio Grana e da zona omogenea "A");

Vincolo idrogeologico ai sensi della L.r. 45/89 e s.m.i per parte dei mappali del Foglio17;

Sulla base della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica redatta ai sensi della Circolare P.G.R. n.7/LAP 8 maggio1996, allegata al P.R.G, approvata con D.C.C. 34 del 13/11/2017, e successiva D.C.C. 02 DEL 15/03/2022, i mappali indicati nel presente certificato risultano parzialmente gravati da condizioni geologiche e idrogeologiche negative, si rimanda a quanto contenuto nella Relazione Geologica e i suoi allegati;

**Terreni ubicato nel Comune di Rorà e contraddistinto al Catasto Terreni:**

- Per gli immobili: Foglio 9 mappali 321-322-323-324-325-326-327 parte, sono individuati nel P.R.G.C. vigente in zona E con destinazione d'uso agricola.





Destinazione d'uso di progetto: n.d.a. art. 8, comma primo, lettera E, articolo 11.

Tipologia di interventi: N.d.a.: art. 13 punti 1, 2, 3, 4, 4 bis, 5, 6, 10 e srt. 17, sesto comma, (bassi fabbricati) art. 29 punti 2.1 e 2.2; (nelle zone Classe III B4 sia in regime transitorio che definitivo è escluso qualsiasi intervento con aumento di carico abitativo)

- Per gli immobili: Foglio 9 mappali 327 parte, sono individuati nel P.R.G.C. vigente in zona D4 con destinazione d'uso di progetto industriale-deposito materiale lapideo.

Destinazione d'uso di progetto: n.d.a. art. 8, comma primo, lettera D, articolo 10.

Tipologia di interventi: N.d.a.: art. 13 punti 1, 2, 3, 4, l'area può essere usata solo per deposito e prima lavorazione del materiale lapideo. Sono possibili solo manufatti edilizi legati a tale attività-non sono possibili interventi di nuova edificazione.

Si precisa che i terreni boscati e/o entro la fascia dei 150 mt dalle acque pubbliche e/o oltre altitudine di 1.600 metri sul livello del mare, sono altresì vincolati paesisticamente ai sensi del D.Lgs. 42 del 31.01.2004 e s.m.i;

Si precisa che i terreni eventualmente adiacenti alla viabilità comunale e provinciale sono vincolati da fascia di rispetto stradale;

Si precisa i terreni sopra menzionati sono inseriti in zona di vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D.L. 30.12.1923, n. 3267, e per interventi che comportino modificazioni e/o trasformazioni d'uso del suolo, si è soggetti alla L.R. 09.08.1989, n. 45 e s.m.i;

Per le corrette perimetrazioni sulla base dei confini catastali delle zone omogenee in riferimento alla Circolare P.G.R. 08.05.1996 7/LAP, si rimanda alla Carta di sintesi dello studio idrogeologico di variante di adeguamento al P.A.I; i terreni e fabbricati oggetto del presente certificato sono inseriti in settori caratterizzati da condizioni di pericolosità geologica Classe IIIa e IIIb3.



Terreno ubicato nel Comune di Lusernetta e contraddistinto al Catasto Terreni:

- Per gli immobili: Foglio 10 mappali 33 è individuato in zona E con destinazione d'uso agricola, il suddetto terreno ricade inoltre in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 142 lett. g D.Lg 42/2004 e s.m.i. e parzialmente a vincolo idrogeologico ai sensi della 30 L.R. 45/89 e s.m.i.

- Per gli immobili: Foglio 10 mappali 35-122-123-124 sono individuati in zona E con destinazione d'uso agricola, i suddetti terreni ricadono inoltre in zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art 30 L.R. 45/89 e s.m.i. e a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. g D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Indicazione delle zone agricole E:

**le destinazioni d'uso ammesse:**

- 1) abitazioni connesse con l'attività agricola;
- 2) stalle ed edifici per l'allevamento;
- 3) silos, serbatoi idrici, magazzini per prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi;
- 4) costruzioni adibite alla conservazione ed alla lavorazione di prodotti agricoli;
- 5) edifici ed impianti di interesse pubblico gestiti da Enti pubblici;
- 6) impianti di depurazione di eventuali allevamenti;
- 7) costruzioni adibite a distributori di carburante, le modalità di inserimento saranno disciplinate in sede di convenzione da stipularsi con l'Amministrazione comunale.

In questa zona il P.R.G.I. si attua esclusivamente per " Intervento edilizio diretto ".

**Gli indici di densità fondiaria:**

- mc. 0,06 per mq. terreni a colture protette in serre fisse;
- mc. 0,05 per mq. terreni a colture orticole o floricole specializzate;
- mc. 0,03 per mq. terreni a colture legnose specializzate;



- mc. 0,02 per mq. terreni a seminativi e prati permanenti;
- mc. 0,01 per mq. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno, annessi ad aziende agricole;
- mc. 0,001 per mq. per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo-pastorali.

**Le prescrizioni di zona:**

- tipologia edilizia: isolata e a schiera;
- rapporto di copertura massimo su lotto di pertinenza: zona E1: 1/50, 1/60;
- rapporto di copertura massimo su lotto di pertinenza: zona E2: 1/150;
- rapporto di copertura massimo su lotto di pertinenza: zona E3: 1/300;
- rapporto di copertura massimo su lotto di pertinenza: zona E4: 1/3000;
- rapporto di copertura massimo su lotto di competenza: zona E1, E2, E3, E4: 1/6;
- rapporto di copertura massimo su lotto di pertinenza per attrezzature agricole: 1/3;
- altezza massima mt. 8,00;
- altezza media mt. 7,00;
- numero massimo di piani fuori terra: n° 2;
- distanza dai confini privati mt. 0,00 se esistono edificazioni a confine su lotti adiacenti; minimo mt. 5,00 negli altri casi;
- distanze tra i fabbricati: mt. 0,00 se esistono edificazioni a confine sui lotti adiacenti, minimo mt. 10,00 tra i fabbricati di aziende diverse o stessa azienda destinati ad uso abitativo o deposito... omissis...

***3. dica se l'immobile o gli immobili risultano gravati da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e se gli stessi siano attualmente liberi od occupati e da chi, quale sia il titolo dell'occupazione e la sua durata.***

TITOLARITA'



Gli immobili oggetto di causa attualmente sono di proprietà:

-

, per la quota di 4/12;

-

, per la quota di 2/12;

-

, per la quota di 3/12;

-

, per la quota di 3/12.

In precedenza gli immobili appartenevano in comunione ereditaria pro indivisa ai Signori

in seguito alla successione della Signora

deceduta a Bibiana il 18/07/1944, Denuncia di Successione n. 43 Volume 1972,

del 17/11/1944, e ; , in seguito alla successione del

padre ; per la quota di 1/2 ciascuno.

Al Sig. sono succeduti la moglie

e i figli per la quota di 1/6 ciascuno

(Denuncia di Successione n. 64 Volume 2858, del 10/08/1968).

In seguito al decesso della Sig.ra , attuali

successori della quota di 3/6 della proprietà del Castello sono i figli

, per la quota di 2/6, e , per la quota di 1/6.

In particolare, dei due figli hanno ricevuto la quota di 1/6 per successione del padre,

mentre la restante quota di 1/6, nella quale era succeduta la madre, è stata attribuita in

seguito della divisione effettuata con scrittura privata autenticata dal Notaio Andrea

PORCILE di Genova in data 26/10/1994, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate -

Ufficio Provinciale di Torino Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo,



il 24/11/1994 al numero di R.G. 6833 e numero di R.P. 5520, a

In seguito al decesso della Sig.ra \_\_\_\_\_ il 01/07/2017 la sua quota di 1/2 , per disposizioni testamentarie i successori sono i Signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 ciascuno, per disposizioni testamentarie Notaio Alberto Morano Rep. 58144/295 pubblicato il 05/07/2017, registrato a Torino 2 il 05/07/2017 al n. 16801, dichiarazione di Successione, trascritta in data 24/09/2018 al numero di R.G. 7447 e numero di R.P. 5825; l'accettazione di eredità con beneficio di inventario, è stata trascritta in data 03/08/2017 al numero di R.G. 6056 e numero di R.P. 4480 con atto a rogito Notaio Adami Alessandro in data 07/07/2017 Repertorio n. 1180/676.

#### DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

A fronte delle ricerche espletate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale del Territorio di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare Pinerolo, è risultato che sugli immobili in oggetto ubicati nei Comuni di Bibiana, Rorà e Lusernetta non risultano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, risulta solo la seguente formalità:

- Nota di iscrizione di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria, trascritta in data 11/10/1989 al numero di R.G. 6717 e numero di R.P. 685, a favore dell'

\_\_\_\_\_ e contro i Sig.



~

, in rinnovazione di quello eseguito in data 13/11/1969 numero di R.G. 5752 e numero di R.P. 41, derivante da atto di mutuo agrario a rogito Notaio LOBETTI BUDONI in data 03/11/1969 Repertorio n. 36167/9434 per garanzia della somma capitale dovuta sull'importo originario del prestito agrario di L. 4.863.000 e così per complessive L 6.250.000 (pari ad € 2.511,53);

Sui terreni al Foglio 24, Particelle n. 98, Foglio 15 Particelle nn. 76, 129, 47, 53, 64, 69, 70, 75, 81, 136, Foglio 17 Particelle nn. 38, 39, 40, 41, 43, 356, 357, 571, 575, 572, 34, 55, 71, 72, 73, 74, 79. Si fa presente che sono passati più di venti anni e pertanto detta ipoteca risulta estinta.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

È stato chiesto alle parti di fare avere copia dei contratti di locazione o di comodato relativi ai beni in comproprietà, una delle parti ha risposto che il C.T.U. era autorizzato a richiedere la documentazione ai Pubblici Uffici e le parti non fornivano documentazione al C.T.U.. Pertanto il sottoscritto ha provveduto a richiedere all' Agenzia delle Entrate copia dei contratti di locazione relativi ai beni in comproprietà (allegato richiesta) e a fronte della risposta dell'Agenzia Entrate nella quale risultavano diversi contratti si è ritenuto richiedere ai diversi uffici sotto indicati.

Dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate degli Uffici Territoriali di Torino 1, Pinerolo, Torino 2, Frascati, Roma 4, Voghera, Genova 1, Genova 2, Ivrea, Chiavari, Bassano del Grappa, Casale Monferrato, Savona, Cittadella e Alessandria, sono risultati alcuni contratti di locazione, e più precisamente: registrati a nome della Signora

, presso l'Ufficio Territoriale di Pinerolo in data 24/07/2015 al n. 1256



serie 3, che concede in comodato gratuito a partire dal 18/07/2015 al Signor

alloggio sito in Bibiana (TO), Via Luserna n. 17 identificato al Catasto Fabbricati di Bibiana al F. 17 N.46 Sub. 5.

Detta unità, in sede di sopralluogo, risulta libera e non utilizzata, pertanto detto contratto di comodato gratuito risulta cessato.

Non sono risultati altri contratti di locazione o comodato e pertanto ai fini della presente relazione i fabbricati e i terreni in comproprietà si ritengono liberi da contratti locativi e utilizzati e/o in possesso dei comproprietari ad esclusione dell'unità Sub. 7-8 sopra descritta al punto B3) che è attualmente utilizzata dal Sig. \_\_\_\_\_ in virtù di comodato non registrato.

***4. proceda alla stima di ciascun bene, determinandone il valore venale in comune commercio, precisando i relativi criteri utilizzati e tenendo, altresì, conto, nella stima: a) dei diritti di godimento a favore di terzi sull'immobile che risultino dagli atti o documenti prodotti dalle parti o da lui acquisiti; b) dello stato di occupazione dell'immobile; c) delle servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione; indichi conseguentemente il valore complessivo della massa di beni e il valore della quota di ciascun dividente;***

#### VALORE DI MERCATO

Considerato quanto sopra detto, il sottoscritto ai fini valutativi adotterà il criterio della stima comparativa, sulla scorta di equi e prudentziali prezzi unitari desunti da indagini di mercato nella zona interessata, determinando pertanto parametri unitari medi a cui riferirsi nella stima.



Al fine di determinare i prezzi di mercato si è tenuto conto dei prezzi delle compravendite su immobili presenti nella zona interessata, nonché in funzione dei valori delle offerte di immobili “similari” nella zona Centrale Via Cavour, Via Pinerolo, Via Bagnolo.

In particolare, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica valori per abitazioni civili in stato conservativo normale variabili da €/mq 640,00 ad €/mq 960,00, per ville e villini valori in stato conservativo normale, variabili da €/mq 600,00 ad €/mq 900,00, valori per box variabili da €/mq 350,00 ad €/mq 520,00.

L'Osservatorio del Borsino Immobiliare indica valori per abitazioni in prima fascia valori variabili da €/mq 691,00 ad €/mq 991,00, per ville e villini economico in stato conservativo normale variabili da €/mq 561,00 ad €/mq 716,00, valori per Box auto variabili da €/mq 318,00 ad €/mq 496,00, per magazzini variabili da €/mq 157,00 ad €/mq 275,00, per Laboratori variabili da €/mq 204,00 ad €/mq 427,00.

Per terreni agricoli valori variabili da €/mq 0,4 ad €/mq 3,4.

L' Osservatorio Immobiliare F.A.I.P. indica valori per appartamenti in buono stato valori variabili da €/mq 500,00 ad €/mq 800,00, per unità immobiliari indipendenti variabili da €/mq 900,00 ad €/mq 1.100,00, per Box singoli valori unitari variabili da €/mq 7.000,00 ad €/mq 11.000,00.

Le ricerche di mercato all'attualità hanno evidenziato richieste di mercato per immobili simili variabili da €/mq 630,00 ad €/mq 1.680,00, per la Cascina invece variabili da €/mq 340,00 ad €/mq 1.290,00.

Trattandosi di beni particolari e non essendovi molti beni “simili” in vendita nella zona, si è estesa la ricerca ad altre zone, cercando castelli e ville di un certo tipo in vendita, le ricerche e le richieste sono state poi ponderate con le caratteristiche e tipologie dei fabbricati e delle zone.





Le risultanze estimative cui si è pervenuti sono state in seguito mediate e rettificcate in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili analizzati, quali: superficie, destinazione, posizione, tipologia, vetustà, ubicazione, esposizione, piano, stato di manutenzione dello stabile, dotazione degli impianti, ecc...

In particolare si è ritenuto opportuno tenere in considerazione quali fattori influenti sotto il profilo commerciale:

- valore storico-architettonico
- l'ubicazione del complesso immobiliare vicino alla zona centrale del Comune di Bibiana, posizionata sull'altura in un contesto di tranquillità;
- i servizi pubblici presenti nelle vicinanze;
- il traffico e la dotazione di parcheggi nella zona;
- lo stato manutentivo e il contesto del complesso immobiliare in cui insistono le unità;
- il piano di ubicazione delle relative unità immobiliari e la destinazione;
- la consistenza e la distribuzione dei locali interni di ciascuna unità immobiliare;
- l'esposizione e la prospicienza delle relative unità immobiliari;
- la presenza di giardino, piante, piscina ecc... ;
- lo stato manutentivo delle unità immobiliari e le dotazioni impiantistiche;
- lo stato di occupazione delle unità;

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità testé descritte, di quanto sopra detto e considerato quanto in accessorio possa esistere, si valuta, la piena proprietà degli immobili siti in Bibiana (TO), Frazione San Michele n. 17 e Via Luserna n. 17, in Rorà, come segue:



	Bibiana	Fg.	Num.	Sub.	m <sup>2</sup>	€/mq	Valore	Valore totale Unità	Corezione oneri	Valore rettificato	Valore Lotto
A	"Castello"	17	46	1-3 p.int.	100	280,00	28.000,00	2.407.300,00	950,00	2.406.350,00	2.406.350,00
		17	46	1-3 p.1	681	1.300,00	885.300,00				
		17	46	1-3 p.1	671	1.500,00	1.006.500,00				
		17	46	1-3 p.2	375	1.300,00	487.500,00				
B	Residenza invernale	17	46	2	65	200,00	13.000,00	13.000,00		13.000,00	
		17	46	4 int.	84	250,00	21.000,00	600,00	271.600,00		
		17	46	4 piano T	343	400,00	137.200,00	271.600,00			
		17	46	4 piano I	126	900,00	113.400,00				
		17	46	5	71	600,00	42.600,00	42.600,00		42.600,00	
		17	46	6 (p.t.)	146	300,00	43.800,00	171.100,00	600,00	700.950,00	
		17	46	6 (p.t.)	134	950,00	127.300,00			170.500,00	
		17	46	7 (p.t.)	40	300,00	12.000,00	85.950,00	600,00	85.350,00	
		17	46	7 (p.t.)	87	850,00	73.950,00				
		17	46	8 (p.t.)	32	300,00	9.600,00	101.600,00	600,00	101.000,00	
		17	46	8 (p.t.)	115	800,00	92.000,00				
		17	46	9 (p.t.)	25	350,00	8.750,00	8.750,00		8.750,00	
		17	46	10 (p.t.)	25	350,00	8.750,00	8.750,00		8.750,00	
		C	Cascina	17	1094	2 p. int.	9	150,00	1.350,00	59.350,00	18.000,00
17	1094			2 p. t.	61	500,00	30.500,00				
17	1094			2 p.1	55	500,00	27.500,00				
17	1094			3 p.t.	150	280,00	42.000,00	77.800,00	450,00	77.350,00	154.140,00
17	1094			3 p1 fenile	92	200,00	18.400,00			-	
17	1094			3 p1 sgombero	58	300,00	17.400,00			-	
17	1094			4 pt	38	180,00	6.840,00	6.840,00		6.840,00	
17	1094			5 tettoia	143	200,00	28.600,00	28.600,00		28.600,00	
D	Fabbricati Rurali Rorà	9	323	1	6						
		9	323	2	85		28.000,00	28.000,00		28.000,00	28.000,00
											3.289.440,00

Per quanto riguarda i terreni siti in Bibiana, Rorà e Lusernetta vengono valutati come segue:

omissis



		Fg.	mappale	mq	€/mq	€	
Lotto E1	Terreni Bibiana	17	34	1.670	3	5.010,00	141.202,00
		17	44	6.950	4	27.800,00	
		17	45	61	12	732,00	
		17	46			-	
		17	48	5.612	3	16.836,00	
		17	50	4.419	2	8.838,00	
		17	51	2.238	2	4.476,00	
		17	52	256	2	512,00	
		17	53	968	2	1.936,00	
		17	54	2.043	2	4.086,00	
		17	571	18.820	3	56.460,00	
		17	572	2.692	3	8.076,00	
		17	573	1.840	3,5	6.440,00	
Lotto E2	Terreni Bibiana	17	72	5.163	2	10.326,00	20.340,00
		17	73	724	2	1.448,00	
		17	74	705	2	1.410,00	
		17	79	920	2	1.840,00	
		17	1140	380	2	760,00	
		17	1142	2.278	2	4.556,00	
Lotto E3	Terreni Bibiana	17	41	2.514	1	2.514,00	102.010,00
		17	43	3.380	2	6.760,00	
		17	356	447	2	894,00	
		17	357	648	2	1.296,00	
		17	575	2.560	2	5.120,00	
		17	1091	2.532	4	10.128,00	
		17	1093 AA	86	3	258,00	
		17	1093 AB	6.620	1	6.620,00	
		17	1094			-	
		15	47	1.966	2	3.932,00	
		15	53	548	4	2.192,00	
		15	64	8.286	2	16.572,00	
		15	69	2.383	2	4.766,00	
		15	70	9.572	2	19.144,00	
		15	75	1.582	2	3.164,00	
		15	76	704	2	1.408,00	
		15	81	2.635	3	7.905,00	
15	129	1.544	2	3.088,00			
15	136	2.083	3	6.249,00			
Lotto E4	Terreni Bibiana	21	823	471	1,5	706,50	7.152,50
		21	826	3.223	2	6.446,00	
Lotto E5	Terreni Bibiana	24	98	4.041	2	8.082,00	21.494,00
		24	102	6.706	2	13.412,00	
Lotto F1	Terreni Rorà	9	321	231	1	231,00	13.242,80
		9	322	58	1	58,00	
		9	322	400	1,2	480,00	
		9	323				
		9	324	156	1,2	187,20	
		9	324	900	1,2	1.080,00	
		9	325	52	1,2	62,40	
		9	325	400	1	400,00	
		9	326	128	1,4	179,20	
		9	326	1.000	1,4	1.400,00	
9	327	6.110	1,5	9.165,00			
Lotto G1	Terreni Lusernetta	10	33	7.910	0,7	5.537,00	50.920,10
		10	35	23.595	0,7	16.516,50	
		10	122	37.524	0,7	26.266,80	
		10	123	3.616	0,7	2.531,20	
		10	124	98	0,7	68,60	
Totale							
Totale terreni							356.361,40



**Valore complessivo degli immobili in comproprietà oggetto di divisione:**

	Bibiana	Fg.	Num.	Sub.	m <sup>2</sup>	€/mq	Valore	Valore totale Unità	Correzione oneri	Valore rettificato	Valore Lotto
A	"Castello"	17	46	1-3 p.int.	100	280,00	28.000,00	2.407.300,00	950,00	2.406.350,00	2.406.350,00
		17	46	1-3 p.t	681	1.300,00	885.300,00				
		17	46	1-3 p.1	671	1.500,00	1.006.500,00				
		17	46	1-3 p.2	375	1.300,00	487.500,00				
B	Residenza invernale	17	46	2	65	200,00	13.000,00	13.000,00		13.000,00	
		17	46	4 int.	84	250,00	21.000,00	271.600,00	600,00	271.000,00	
		17	46	4 piano T	343	400,00	137.200,00				
		17	46	4 piano l	126	900,00	113.400,00				
		17	46	5	71	600,00	42.600,00	42.600,00		42.600,00	
		17	46	6 (p.t.)	146	300,00	43.800,00	171.100,00	600,00		700.950,00
		17	46	6 (p.l.)	134	950,00	127.300,00			170.500,00	
		17	46	7 (p.t.)	40	300,00	12.000,00	85.950,00	600,00	85.350,00	
		17	46	7 (p.l.)	87	850,00	73.950,00				
		17	46	8 (p.t.)	32	300,00	9.600,00	101.600,00	600,00	101.000,00	
		17	46	8 (p.l.)	115	800,00	92.000,00				
		17	46	9 (p.t.)	25	350,00	8.750,00	8.750,00		8.750,00	
		17	46	10 (p.t.)	25	350,00	8.750,00	8.750,00		8.750,00	
		C	Cascina	17	1094	2 p. int.	9	150,00	1.350,00	59.350,00	18.000,00
17	1094			2 p. t.	61	500,00	30.500,00				
17	1094			2 p.l	55	500,00	27.500,00				
17	1094			3 p.t.	150	280,00	42.000,00	77.800,00	450,00	77.350,00	154.140,00
17	1094			3 p.l. fienile	92	200,00	18.400,00			-	
17	1094			3 p.l sgombero	58	300,00	17.400,00			-	
17	1094			4 pt	38	180,00	6.840,00	6.840,00		6.840,00	
17	1094			5 tettoia	143	200,00	28.600,00	28.600,00		28.600,00	
D	Fabbricati Rurali Rorà	9	323	1	6			28.000,00	28.000,00	28.000,00	28.000,00
		9	323	2	85		28.000,00				
E1	Terreni Bibiana							141.202,00		141.202,00	
E2	Terreni Bibiana							20.340,00		20.340,00	
E3	Terreni Bibiana							102.010,00		102.010,00	
E4	Terreni Bibiana							7.152,50		7.152,50	
E5	Terreni Bibiana							21.494,00		21.494,00	
F1	Terreni Rorà							13.242,80		13.242,80	
G1	Terreni Lusemetta							50.920,10		50.920,10	
											356.361,40
								3.667.601,40		3.645.801,40	3.645.801,40

Valore complessivo degli immobili in comproprietà € 3.645.801,40

omissis



omissis

***3. accerti, avuto riguardo anche alla eventuale destinazione storico-archeologica e, comunque, economico-funzionale del corpo di fabbrica di maggior pregio (“Castello”), se i beni siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale valore delle rispettive quote, eventualmente anche mediante conguagli e/o frazionamenti (indicandone i presumibili costi);***

#### DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

L'accertamento sulla divisibilità degli immobili, deve uniformarsi alle norme che regolano la materia. Il costante dettato della Suprema Corte sulla comoda divisibilità di un immobile trae fondamento dal principio che dalla ripartizione non derivi né una diminuzione dell'originario valore economico del bene, né imposizioni di eccessive limitazioni, pesi e/o servitù per il godimento del bene stesso. Di contro deve ritenersi l'indivisibilità di un immobile, quando sia impossibile la formazione di quote corrispondenti alle competenze di ciascuno dei condividenti, sia sotto il profilo della quantità che della qualità.



Dai sopralluoghi effettuati, considerata la tipologia e la consistenza del bene immobile principale ovvero la Villa Castello con adiacente il fabbricato secondario con appartamenti e magazzini, serra, garage nato a servizio del fabbricato principale, all'interno di giardino e parco racchiuso da mura, con più ingressi pedonali e un unico ingresso carraio, si ritiene un complesso unico. Il dividere il fabbricato principale Castello dal fabbricato secondario togliendogli degli accessori quali appartamenti per il custode e eventuale personale di servizio o anche solo i locali magazzini, depositi, garage, serra, comporterebbe degli scomodi e una diminuzione di valore al fabbricato principale, come comporterebbe degli scomodi il dover dividere la poca area presente tra i due fabbricati, e il non avere a disposizione i piazzali o i terreni presenti entrando sulla destra per il parcheggio di autovetture nel caso di feste o inviti. E' pur vero che i terreni all'interno delle mura sono diversi e gli immobili hanno una metratura notevole e potrebbero essere divisi in più appartamenti, è vero che si potrebbe pensare di rendere comune l'accesso (non ci sarebbe più l'indipendenza) o creare altri accessi carrai per cercare di rendere indipendenti i due fabbricati, ma per come sono configurati ora, occorrerebbero diversi lavori e una ristrutturazione complessiva che comporterebbe investimenti, progettazioni con richieste di permessi e notevoli esborsi e non di facile fattibilità. Se si analizza poi la valorizzazione dei lotti che potrebbero eventualmente essere fatti con le quote di diritto, la divisione in natura dei beni immobili risulta difficilmente percorribile, pertanto si procede a predisporre il piano di vendita provvisorio, riservandosi di precisare i dati identificativi e le



coerenze in quanto necessiteranno delle variazioni catastali per rappresentare correttamente le unità immobiliari e, a seguito delle variazioni catastali, varieranno gli identificativi catastali e le coerenze.

In merito ai beni mobili, considerata la quantità di beni e la tipologia e le quote di diritto spettanti, si ritengono divisibili e si procede nel punto successivo per i beni mobili e in quello ancora successivo per gli immobili. Qualora l'Ill.mo Sig. Giudice non ritenesse conveniente la divisione dei soli beni mobili si potrà procedere alla vendita o assegnazione in unico lotto.

***4. in caso di risposta affermativa al quesito sub. 4, formi un progetto di divisione (comprensivo anche dei beni mobili), con formazione di quote in natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, tenendo conto delle volontà manifestate dai condividenti circa il contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo, anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguagli in denaro; indichi le servitù che, in relazione, allo stato dei luoghi, debbono essere costituite per effetto della divisione;***

Come sopra detto si procede al punto successivo formando il piano di vendita per gli immobili e si procede in questo punto della relazione a riportare l'elenco beni mobili e formare un progetto di divisione indicando i numeri e la descrizione, facendo riferimento all'inventario dei beni mobili allegato.



*5. in caso di risposta negativa al quesito sub. 5, predisponga un piano di vendita e in quest'ultimo caso: a) predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili; b) elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);*

Dal sopralluogo effettuato, quanto sopra detto, non ritenendo possibile la divisione in natura si procede a predisporre il seguente:

**PIANO DI VENDITA**

**Causa R.G. N. 10692/2018**

==== 00 =====

Promossa da:

contro:

==== 00 =====

GIUDICE ISTRUTTORE: DOTT. MORONI

**I LOTTO**





omissis



omissis



omissis

-

## **LOTTO 2**

### **C) CASCINA CON UNITÀ ABITATIVE E RELATIVE PERTINENZE SITE IN BIBIANA, VIA LUSERNA N. 34, DI CUI AL FG. 17 N. 1094 SUB. 2-3-4-5:**

Oggetto del seguente punto è la cascina sita in Bibiana (TO), Via Lusernetta 34, costituita da un fabbricato rurale edificato a forma di

#### **C.1) UNITÀ ABITATIVA SITA IN BIBIANA, VIA LUSERNA N. 34, DI CUI AL FG. 17 N. 1094 SUB. 2:**

Oggetto del presente punto della relazione è una porzione della Cascina sita in Bibiana, unità abitativa sita in Bibiana (TO), Via Luserna n. 34, elevata a due piani fuori terra oltre al piano interrato più precisamente:

- al piano terra composto da: cucina, stanza, bagno e disimpegno;
- il piano primo composto da: due camere e balcone;
- il piano interrato composto da un locale cantina.

DATI CATASTALI



Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bibiana come segue:

- **Foglio 17 Particella N. 1094 Sub. 2**, Via Luserna n. 34, piano S-T-1, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 113,62;

**C.2) UNITÀ MAGAZZINO-STALLA SITO IN BIBIANA, VIA LUSERNA N. 34, DI CUI AL FG. 17 N. 1094 SUB. 3:**

Magazzino-stalla sita in Bibiana (TO), Frazione Man Michele n. 17, elevata a due piani fuori terra e più precisamente:

- al piano terra: un ampio locale disposto a L;
- al piano primo: ampio locale sgombero e fienile e due locali magazzino.

DATI CATASTALI

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bibiana come segue:

- **Foglio 17 Particella N. 1094 Sub. 3**, Via Luserna n. 34, piano T-1, Cat. C/2, Classe I, Consistenza 246 mq., Rendita € 139,75;

**C.3) UNITÀ TETTOIA APERTA SITA IN BIBIANA, VIA LUSERNA N. 34, DI CUI AL FG. 17 N. 1094 SUB. 4:**

Tettoia aperta su un lato, sita in Bibiana (TO), Via Luserna n. 34, facente parte del fabbricato cascinale.

DATI CATASTALI

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bibiana come segue:

- **Foglio 17 Particella N. 46 Sub. 4**, VIA LUSERNA n. 34, piano T, Cat. C/7, Classe U, Consistenza mq 29, Rendita € 26,96;



**C.4) UNITÀ TETTOIA APERTA SITA IN BIBIANA, VIA LUSERNA N. 34, DI CUI AL FG. 17 N. 1094 SUB. 5:**

Tettoia aperta su quattro lati sita in Bibiana (TO), Via Luserna n. 34, elevata a un piano fuori terra adiacente al fabbricato cascinale.

DATI CATASTALI

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bibiana come segue:

- **Foglio 17 Particella N. 46 Sub. 5, VIA LUSERNA n. 34, piano T, Cat. C/7, Classe U, Consistenza mq 135, Rendita € 125,50;**

**E3) Lotto di terreni siti in Bibiana, circostanti il corpo cascinale, di cui al Fg. 17 Particelle N. 41-43-356-357-575-1091-1093 e al F. 15 Particelle N. 47-53-64-69-70-75-76-81-129-136**

La superficie complessiva dei terreni agricoli costituenti il Lotto oggetto del seguente punto, al netto dei sedimi di pertinenza dei sopra descritti fabbricati rurali, risulta dell'estensione di ha 5.00.90, confinante con Via Luserna, le Particelle N. 126, 143, 32, 128, 77, 313, 314, 71, strada comunale Beale, Particelle N. 63, 225, 444, 443, 485, 68 Strada delle Coste del Foglio N. 15; le Particelle N. 514, 331, 355, 390, Strada detta il Beale, del Foglio N. 17 e le mura del Castello di Bibiana.

DATI CATASTALI

i terreni attigui in oggetto risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Bibiana con i seguenti identificativi catastali:

**Foglio 17**

- **Particella N. 41, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, Classe 1, Superficie are 25,14, Reddito Dominicale € 3,90, Reddito Agrario € 1,30;**



- **Particella N. 43**, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Superficie are 33,80 , Reddito Dominicale € 3,32, Reddito Agrario € 0,70;

- **Particella N. 356**, Qualità VIGNETO, Classe 1, Superficie are 4,47, Reddito Dominicale € 3,69, Reddito Agrario € 4,04;

- **Particella N. 357**, Qualità PRATO, Classe 1, Superficie are 6,48, Reddito Dominicale € 3,01, Reddito Agrario € 2,34;

- **Particella N. 575**, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Superficie are 25,70, Reddito Dominicale € 2,51, Reddito Agrario € 0,53;

- **Particella N. 1091**, Qualità VIGNETO, Classe 1, Superficie are 25,32, Reddito Dominicale € 20,92, Reddito Agrario € 22,88;

- **Particella N. 1093**, Porz. AA, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie are 0,86, Reddito Dominicale € 0,71, Reddito Agrario € 0,47;

- **Particella N. 1093**, Porz. AB, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 1, Superficie are 66,20, Reddito Dominicale € 8,55, Reddito Agrario € 1,71;

### **Foglio 15**

- **Particella N. 47**, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, Classe 1, Superficie are 19,66, Reddito Dominicale € 3,05, Reddito Agrario € 1,02;

- **Particella N. 53**, Qualità FRUTTETO, Classe 2, Superficie are 5,48, Reddito Dominicale € 8,49, Reddito Agrario € 3,82;

- **Particella N. 64**, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie are 82,86, Reddito Dominicale € 68,47, Reddito Agrario € 44,93;

- **Particella N. 69**, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, Classe 1, Superficie are 23,83, Reddito Dominicale € 3,69, Reddito Agrario € 1,23;

- **Particella N. 70**, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 95,72, Reddito Dominicale € 79,10, Reddito Agrario € 51,91;



- **Particella N. 75**, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 15,82, Reddito Dominicale € 13,07, Reddito Agrario € 8,58;
- **Particella N. 76**, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, Classe 1, Superficie are 7,04, Reddito Dominicale € 1,09, Reddito Agrario € 0,36;
- **Particella N. 81**, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 1, Superficie are 26,35, Reddito Dominicale € 23,82, Reddito Agrario € 15,65;
- **Particella N. 129**, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, Classe 1, Superficie are 15,44, Reddito Dominicale € 2,39, Reddito Agrario € 0,80;
- **Particella N. 136**, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 20,83, Reddito Dominicale € 17,21, Reddito Agrario € 11,30;

### LOTTO 3

#### **D1) FABBRICATO RURALE E LABORATORIO SITI IN RORÀ, VIA MOLINO, DI CUI AL FG. 9 N. 323 SUB. 1-2:**

Oggetto del presente punto della relazione sono fabbricati di tipo rurale siti in Rorà (TO), Via Molino, e più precisamente due fabbricati rurali in pietra, tipo baite di montagna con forno, entrostanti la particella di terreno 323 del F. 9 del Catasto di Rorà:

#### DATI CATASTALI

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bibiana come segue:

- **Foglio 9 Particella N. 323 Sub. 1**, VIA MOLLINO, piano T, Cat. C/3, Classe U, Consistenza mq 6, Rendita € 6,51;
- **Foglio 9 Particella N. 323 Sub. 2**, VIA MOLLINO, piano T-1, Cat. A/6, Classe U, Consistenza 3 vani, Rendita € 41,83;



intestate come segue:

-

*' – Proprieta` per 4/12*

-

*– Proprieta` per 2/12*

-

*- Proprieta` per 3/12*

-

*' – Proprieta` per 3/12*

I fabbricati insistono sulla particella di terreno N. 323 del F. 9 ente urbano della superficie di mq. 474.

### **Altri Terreni**

Oggetto del presente punto sono i terreni in comproprietà tra le parti in causa e i terreni vengono suddivisi e trattati separatamente in sette Lotti, ovvero 5 Lotti (E) di terreni in Bibiana e più precisamente E1 i terreni all'interno delle mura di cinta facenti parte e pertinenziali del complesso Villa – Castello – Residenza invernale (Fabbricati A e B), E2 terreni fuori le mura a Sud del Complesso del Castello di Bibiana, E3 terreni accorpati e circostanti il corpo Cascinale di cui al punto C altri terreni non accorpati di Bibiana (E4 e E5) vengono poi trattati nel punto F1 i terreni in Rorà e in G1 i terreni in Lusernetta

Tutti i seguenti terreni risultano intestati ai seguenti soggetti:

-

*– Proprieta` per 4/12*

-





– Proprieta` per 2/12

- ,

– Proprieta` per 3/12

- ,

– Proprieta` per 3/12.

Al catasto l'intestazione non è corretta, in seguito al decesso della Sig.ra  
, alla successione e alla divisione gli attuali intestatari sono i figli  
, per la quota di 4/12, e per la  
quota di 2/12. In particolare i due figli hanno ricevuto la quota di 1/6 per successione del  
padre, mentre la restante quota di 1/6, nella quale era succeduta la madre, è stata attribuita  
a .

#### **LOTTO 4**

#### **- E TERRENI SITI IN BIBIANA**

#### **E2) Lotto di terreni siti in Bibiana, fuori le mura, a Sud del complesso del "Castello di Bibiana", di cui al Fg. 17 Particelle N. 72-73-74-79-1140-1142.**

La superficie complessiva dei terreni agricoli costituenti il Lotto oggetto del seguente punto, risulta dell'estensione di ha 1.01.70, confinante con Via Bassa Del Castello, ad Est con le Particelle N. 1141, 1305, 1304, 68, 720, 669 e Rio Secco.

#### **DATI CATASTALI**

i terreni attigui in oggetto risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Bibiana con i seguenti identificativi catastali:

#### **Foglio 17**

- **Particella N. 72**, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 1, Superficie are 51,63, Reddito Dominicale € 46,66, Reddito Agrario € 30,66;

- **Particella N. 73**, Qualità PRATO IRRIGUO, Classe 3, Superficie are 7,24, Reddito



*Dominicale € 3,37, Reddito Agrario € 3,18;*

- **Particella N. 74**, Qualità PRATO IRRIGUO, Classe 2, Superficie are 7,05, Reddito

*Dominicale € 4,73, Reddito Agrario € 4,19;*

- **Particella N. 79**, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 1, Superficie are 9,20,

*Reddito Dominicale € 8,31, Reddito Agrario € 5,46;*

- **Particella N. 1140**, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie are 3,80, Reddito

*Dominicale € 3,14, Reddito Agrario € 2,06;*

- **Particella N. 1142**, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie are 22,78, Reddito

*Dominicale € 18,82, Reddito Agrario € 12,35;*

#### LOTTO 5

#### **E4) Lotto di terreni siti in Bibiana, di cui al Fg. 21 Particelle N. 823, 826**

La superficie complessiva dei terreni agricoli costituenti il Lotto oggetto del seguente punto, risulta dell'estensione di ha 0.36.94, la Particella N. 826 confinante con le Particelle N. 822, 190, 192, 830, 825 del Foglio N. 21 e la Strada Provinciale 157, la Particella N. 823 confina con le Particelle N. 820, 827, e la Strada Provinciale 157 e Strada Comunale di Ruata Bassa del Foglio N. 21.

#### DATI CATASTALI

I terreni del presente punto risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Bibiana con i seguenti identificativi catastali:

#### **Foglio 21**

- **Particella N. 823**, Qualità PRATO IRRIGUO, Classe 3, Superficie are 4,71, Reddito

*Dominicale € 2,19, Reddito Agrario € 2,07;*

- **Particella N. 826**, Qualità PRATO IRRIGUO, Classe 3, Superficie are 32,23, Reddito

*Dominicale € 14,98, Reddito Agrario € 14,15;*

#### LOTTO 6



**E5) Lotto di terreni siti in Bibiana, di cui al Fg. 24 Particelle N. 98, 102.**

La superficie complessiva dei terreni agricoli costituenti il Lotto oggetto del seguente punto, risulta dell'estensione di ha 1.07.47, la Particella 102 risulta confinante con le Particelle N. 103, 106, 101, 301, 128, 205, 103 del Foglio 24, la Particella 98 risulta confinante con le Particelle 97, 271, 272, 89, 135, 99, 100 del Foglio 24.

DATI CATASTALI

I terreni del seguente punto risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Bibiana con i seguenti identificativi catastali:

**Foglio 24**

- **Particella N. 98**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 2, Superficie are 40,41, Reddito Dominicale € 34,44, Reddito Agrario € 29,22;

- **Particella N. 102**, Qualità PRATO IRRIGUO, Classe 3, Superficie are 67,06, Reddito Dominicale € 31,17, Reddito Agrario € 29,44;

**LOTTO 7**

**- TERRENI SITI IN RORÀ**

**F1) Lotto di terreni siti in Rorà, di cui al Fg. 9 Particelle N. 321, 322, 324, 325, 326, 327.**

La superficie complessiva dei terreni agricoli costituenti il Lotto oggetto del seguente punto, al netto dei sedimi di pertinenza dei sopra descritti fabbricati civili e rurali, risulta dell'estensione di ha 0.94.35, confinanti con il F. 23 e le Particelle N. 320, 319, 318, 316, 494, 491, 493, Strada Comunale del Molino, 464.

DATI CATASTALI

I terreni oggetto del seguente punto sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Rorà con i seguenti identificativi catastali:



**Foglio 9**

- **Particella N. 321**, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Superficie are 2,31, Reddito Dominicale € 0,10, Reddito Agrario € 0,04;

- **Particella N. 322**, Porz. AA, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Superficie are 0,58, Reddito Dominicale € 0,13, Reddito Agrario € 0,19;

Porz. AB, Qualità PASCOLO, Classe 1, Superficie are 4,00, Reddito Dominicale € 0,21, Reddito Agrario € 0,04;

- **Particella N. 324**, Porz. AA, Qualità PRATO IRRIGUO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 1,56, Reddito Dominicale € 0,60, Reddito Agrario € 0,73;

Porz. AB, Qualità PASCOLO, Classe 1, Superficie are 9,00, Reddito Dominicale € 0,46, Reddito Agrario € 0,09;

- **Particella N. 325**, Porz. AA, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 0,52, Reddito Dominicale € 0,13, Reddito Agrario € 0,04;

Porz. AB, Qualità PASCOLO, Classe 1, Superficie are 4,00, Reddito Dominicale € 0,21, Reddito Agrario € 0,04;

- **Particella N. 326**, Porz. AA, Qualità PRATO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 1,28, Reddito Dominicale € 0,23, Reddito Agrario € 0,17;

Porz. AB, Qualità PASCOLO, Classe 1, Superficie are 10,00, Reddito Dominicale € 0,52, Reddito Agrario € 0,10;

- **Particella N. 327**, Qualità PASCOLO ARBOREO, Classe U, Superficie are 61,10, Reddito Dominicale € 4,42, Reddito Agrario € 1,89;

**LOTTO 8**

- **TERRENI SITI IN LUSERNETTA**

**G1) Lotto di terreni siti in Lusernetta, di cui al Fg. 10 Particelle N. 33, 35, 122, 123,**

**124.**



La superficie complessiva dei terreni agricoli costituenti il Lotto oggetto del seguente punto, risulta dell'estensione di ha 72.27.43; le particelle non sono tutte adiacenti perciò si è provveduto a elencare i confini di ognuna, e precisamente:

- la Particella 33 confina con le Particelle 34, 31, 30 del Foglio 10 e con le Particelle nn. 143 e 205 del Foglio 9 ;

- la Particella 35 confina con le Particelle nn. 135, 36, 32, 31, 34 e 146 del Foglio 10, e con Particelle N. 67 del F. 13 e la medesimo Foglio, al F. 15;

- la Particella 122 confina con le Particelle nn. 165, 128, 127, 143, 51, 121, 169 e 150 del Foglio 10, le Particelle nn. 103, 115, 116 e 174 del Foglio 11;

- le Particella 123 e 124 confinano con le Particelle nn. 144, 51, 37 e 135;

#### DATI CATASTALI

i terreni attigui in oggetto risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Luserna San Giovanni con i seguenti identificativi catastali:

#### **Foglio 10**

- **Particella N. 33**, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Superficie are 79,10, Reddito Dominicale € 4,09, Reddito Agrario € 1,63;

- **Particella N. 35**, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Superficie are 235,95, Reddito Dominicale € 12,19, Reddito Agrario € 4,87;

- **Particella N. 122**, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 1, Superficie are 375,24, Reddito Dominicale € 27,07, Reddito Agrario € 9,69;

- **Particella N. 123**, Qualità BOSCO MISTO, Classe 1, Superficie are 36,16, Reddito Dominicale € 2,43, Reddito Agrario € 0,75;

- **Particella N. 124**, Qualità BOSCO MISTO, Classe 2, Superficie are 0,98, Reddito Dominicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,01;



**6. indichi le generalità complete e il codice fiscale di tutti i comproprietari”.**

Gli immobili oggetto di causa attualmente sono in comproprietà:

-

per la quota di 4/12;

-

, per la quota di 2/12;

-

per la quota di 3/12;

-

, per la quota di 3/12.

==== 00 =====

**OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI C.T.U. E RELATIVE RISPOSTE**

---

omissis



- 10) Villa in Vendita in Via Pinerolo 102 a Bibiana indipendente con giardino, mq 189 in vendita a 288.000
- 11) Albergo in vendita in Via Vittorio Veneto a Bibiana in posizione centrale, stabile indipendente, struttura mista turistico residenziale Mq. 1.720 in vendita a €. 1.090.000,00

Riepilogando e ponderando i vari dati in un prospetto:

Descrizione e tipologia	1) PALAZZOTTO IN CENTRO PAESE BIBIANA. Terreno plurifamiliare Piazza San Marcelino 2 Bibiana, Mq. 290/3 locali. 3 bagni. Bibiana centro paese venduto periziano di palazzo d'epoca semi-indipendente con ampio terreno di circa 180 mq. L'immobile presenta particolari d'epoca, da ristrutturare attualmente in sviluppo su tre livelli.	2) Villa unifamiliare Via Camillo Benso di Cavour 42 Bibiana a pochi passi dal centro con giardino privato mq 149 in vendita a €. 235.000,00	3) Villa unifamiliare Via Don Giugliano 19 Bibiana a 3 km dal centro del paese ampia villa indipendente originale anni 70 con giardino Mq. 300 in vendita a €. 225.000,00	4) Villa unifamiliare Via Poggio Fierito 22 Bibiana a circa 1 km dal centro del paese villa indipendente su tre piani anni 70 con giardino mq 350 in vendita 350.000,00	5) Villa unifamiliare indipendente Via San Vincenzo 87 Bibiana Mq. 190 in vendita a €. 230.000	6) Terracotta Unifamiliare Via San Vincenzo 77 Bibiana, buono stato, indipendente su tre lati a pochi chilometri dal centro, Mq. 80 in vendita a €. 79.000,00	7) Villa a schiera in Bibiana centro con giardino su due livelli doppi servizi box Mq 160 in vendita a €. 155.000,00	8) Villa Unifamiliare Via San Vincenzo 87 Bibiana Mq. 180 5 locali in posizione semi-centrale casa indipendente con ampio giardino in vendita a €. 210.000,00	9) Villa Unifamiliare Via San Vincenzo 87 Bibiana Mq. 180 5 locali in posizione semi-centrale casa indipendente con ampio giardino in vendita a €. 210.000,00	10) Villa in Vendita in Via Pinerolo 102 a Bibiana indipendente con giardino mq 189 in vendita a 288.000	11) Albergo in vendita in Via Vittorio Veneto a Bibiana in posizione centrale stabile indipendente struttura mista turistico residenziale Mq. 1.720 in vendita a €. 1.090.000,00
Prezzo / Richiesta	79.500,00	235.000,00	225.000,00	350.000,00	330.000,00	79.000,00	155.000,00	210.000,00	210.000,00	288.000,00	1.090.000,00
Mq.	290,00	149,00	300,00	350,00	190,00	80	160	180	180	189	1720
€/mq	274,14	1.577,85	750,00	1.000,00	1.738,94	987,50	968,75	1.144,30	1.166,67	1.523,81	633,72
Stato	Da ristrutturare	Ottimo ristrutturata	originale anni 70 buono abitabile	originale anni 70 buono abitabile	buono stato	Buono stato	Buono stato	Buono stato	Da ristrutturare	Buono stato	Buono stato
Richiesta Prezzo Annuo Quota	Richiesta	Richiesta	Richiesta	Richiesta	Richiesta	Richiesta	Richiesta	Richiesta	Richiesta	Richiesta	Richiesta
N. Scanzie	4	7	7	9	7	2	4	5	4	8	8
Considerazioni su richiesta/Trattativa	-8%	-8%	-8%	-8%	-8%	-8%	-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
Prezzo richiesta con considerazioni	73.140,00	216.200,00	207.000,00	322.000,00	303.600,00	72.680,00	142.600,00	193.200,00	193.200,00	264.960,00	1.020.800,00
€/Mq. riconsiderato	252,21	1.449,29	690,00	920,00	1.597,89	908,50	891,25	1.050,00	1.073,33	1.401,90	593,60
Indipendente	no	si	si	si	si	no	si	si	si	si	si
Giardino	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si
superficie terreno	100	no	no	1600	no	no	no	no	no	no	4900
Piscina	si	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no
Posizione centrale	si	semi-centrale	no	no	no	si	no	no	no	no	si
Variazioni percentuali per confrontare e paragonare la vita capotale di Bibiana rispetto ai bove											
Ulteriore descrizione per trattative											
Differenza categoria	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,80	0,90	1,00	0,80	1,00
Differenza posizione centrale a paese	1,20	1,05	1,05	1,05	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	1,00
Differenza caratteristiche	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
Differenza stato manutenzione	1,20	0,80	1,00	1,00	0,75	0,90	1,10	0,90	1,10	0,80	0,80
Differenza valori e richieste per ville in Comuni diversi											
Totale €/ Mq. parametrato	645,77	2.023,63	1.184,08	1.506,06	1.890,84	1.177,42	1.126,59	1.047,19	1.076,50	1.902,76	571,64

Si riportano le ricerche di alcune risultanze delle indagini effettuate per immobili in zona ma non in Bibiana (All. 17):

- 12) Cascina Via Soleabò Barge adibito a agriturismo e ristorante mq. 1000 in vendita a €. 1.550.000,00;
- 13) Casale in Via Mauro Rostagno 33, Roletto, 5 locali, mq. 371 sulla collina di Roletto con terreno di mq 35.000 ristrutturato rifiniture di pregio in vendita a €. 690.000,00
- 14) Casale in Via Villafranca 23, Vigone, di mq. 700, composta da 6 alloggi, in vendita a €. 900.000,00
- 15) Villa d'epoca plurifamiliare, in Via Santini, Pinerolo con ampio terreno di 11000 con piscina Mq. 800 in vendita a €. 1.350.000



- 16) Villa d'epoca plurifamiliare, Via Santa Lucia, Pinerolo con ampio terreno con piscina mq. 950 in vendita a €. 1.340.000,00
- 17) Villa unifamiliare storica a Cavour nel centro del paese, Via Fontana, mq 600, in vendita a €. 680.000,00
- 18) Villa Unifamiliare in Via Raffaello 5 Roletto mq 550 nel Villaggio Belvedere con custode piscina e campi da tennis, in vendita a €. 890.000,00

Riepilogando e ponderando i vari dati in un prospetto:

Descrizione e tipologia	Ville in zona fuori Bibiana						
	12) Cascina Via Soleabò Barge adibito a agriturismo e ristorante mq 1000 in vendita a €. 1.550.000,00	13) Casale in Via Mauro Rostagno 33, Roletto, 5 locali, mq. 371 sulla collina di Roletto con terreno di mq 35.000 ristrutturato rifiniture di pregio in vendita a €. 690.000,00	14) Casale in Via Villafranca 23, Vigone, di mq. 700, composta da 6 alloggi, in vendita a €. 900.000,00	15) Villa d'epoca plurifamiliare, in Via Santini, Pinerolo con ampio terreno di 11000 con piscina Mg. 800 in vendita a €. 1.350.000	16) Villa d'epoca plurifamiliare, Via Santa Lucia, Pinerolo con ampio terreno con piscina mq. 950 in vendita a €. 1.340.000,00	17) Villa unifamiliare storica a Cavour nel centro del paese, Via Fontana, mq 600, in vendita a €. 680.000,00	18) Villa Unifamiliare in Via Raffaello 5 Roletto mq 550 nel Villaggio Belvedere con custode piscina e campi da tennis, in vendita a €. 890.000,00
Prezzo / Richiesta	1.550.000,00	690.000,00	900.000,00	1.350.000,00	1.340.000,00	680.000,00	890.000,00
mq.	1000	371	950	800	950	600	550
€/mq.	1.550,00	1.859,84	947,37	1.687,50	1.410,53	1.133,33	1.618,18
Stato			da ristrutturare	buono abitabile	buono abitabile		
Richiesta Prezzo Attività Quote	Richiesta	Richiesta	Richiesta	Richiesta	Richiesta	Richiesta	Richiesta
N Stanze	20	5	18	20	17	15	15
Considerazioni su richiesta/Trattativa	-10%	-8%	-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
Prezzo richiesta con considerazioni	1.395.000,00	634.800,00	828.000,00	1.242.000,00	1.232.800,00	625.600,00	818.800,00
€/Mq. riconsiderato	1.395,00	1.711,05	871,58	1.552,50	1.297,68	1.042,67	1.488,73
Indipendente	si	si	si	si	si	si	si
Giardino	si	si	si	si	si	si	si
superficie terreno		35000	si	11000			
Piscina	no	no	no	si	si	no	si
Posizione centrale	no	no	no	semicentrale	semicentrale	si	no
Variazioni percentuali per confrontare e paragonare la Villa Castello di Bibiana rispetto al bene							
Ulteriore detrazione per trattative	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Differenza Categoria	0,90	1,10	1,10	1,10	1,10	1,00	1,10
Differenza Posizione centrale e paese	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,00	1,10
Differenza caratteristiche	1,20	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,00
Differenza stato manutentivo	0,90	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	0,90
Differenza valori e richieste per ville in Comuni diversi	0,78	1,17	0,92	0,6	0,6	0,88	0,90
Totale €. Mq. parametrato	1.163,40	2.158,30	1.173,99	1.239,83	1.036,33	1.009,30	1.459,10

Si riportano le ricerche di alcune risultanze delle indagini effettuate per immobili di prestigio e castelli (All. 17):

- 19) Casa di Prestigio - Castello di Borgomale, Mq. 1.180 in vendita a €. 750.000,00;





- 20) Castello di 3364 mq. di Mercenasco in vendita € 3.800.000,00;
- 21) Castello di Mq 1700 Provincia di Alessandria, in Vendita € 2.800.000,00;
- 22) Dimora storica a Monleale Vicino ad Alessandria, di mq. 900 in vendita a € 1.350.000,00;
- 23) Lussuoso Casale sulle colline del Monferrato a Vignale Monferrato sup int 1500 sup esterne 2500, in vendita a € 3.200.000,000;
- 24) Castello di Castagneto Po di Mq. 2000 venduto a € 19.000.000,00;
- 25) Signorile Palazzo d'epoca con saloni aulici affrscati a Cumiana Mq 3.700 terreni 54.880 in vendita a € 3.600.000,00;
- 26) Lussuoso Casale sulle colline del Monferrato a Acqui Terme mq. 547 in vendita a € 520.000,00;
- 27) Lussuoso Casale ad Alfiano Natta mq 500 in vendita a € 1.200.000,00;
- 28) Prestigiosa casa indipendente di Mq. 983 in strada Castelvecchio a Moncalieri in vendita a € 2.500.000;
- 29) Prestigiosa villa di mq. 1092 Strada Costagrande, Pinerolo, in vendita a 1.400.000,00;
- 31) Prestigioso casale in Frazione San Bernardo Bene Vagienna di mq. 740, in vendita a € 750.000,00;
- 32) Prestigioso complesso residenziale Località Poggi, Niella Belbo, mq. 632 in vendita a € 1.300.000,00;
- 33) Prestigioso complesso residenziale in Via Francesco Crispi, Piozzo, di mq. 1200 in vendita a € 2.100.000,00;
- 34) Prestigioso complesso residenziale, attualmente Resort, Via Valle Po 37, Sanfront CN mq. 2200 in vendita a € 3200000;





Descrizione e tipologia	12) Pinerolo complesso residenziale Lancia Poggi, Strada Belsa, mq. 433 in vendita a €. 1.200.000,00	33) Pinerolo complesso residenziale in Via Fontanao Cntpl. Pinerolo, di mq. 1209 in vendita a €. 2.100.000,00	34) Pinerolo complesso residenziale situata in: Ronè, Via Valle Po 37, Santhosì CM mq. 2200 in vendita a €. 3.200.000,00	35) Villa stona con giardino Via Roccomano Romano Carozzo, mq. 1400, in vendita a €. 1.750.000,00	36) Villa di mq. 755 Via 100mo, Urolo, in vendita a €. 800.000,00	37) Castello in Valchisa Strada mq. 1700 a €. 1.250.000,00	38) Casale in vendita a Pinerolo di mq. 1700 a €. 2.200.000,00	39) Castello in vendita a Biondello di mq. 1500 a €. 2.500.000,00	40) Casale in vendita a Castellino di mq. 1500 in vendita a €. 2.500.000,00	41) Casale in vendita a Biondello di mq. 2100 a €. 2.500.000,00
Prezzo - Facilità	1.200.000,00	2.100.000,00	3.200.000,00	1.750.000,00	800.000,00	1.250.000,00	2.200.000,00	2.500.000,00	2.500.000,00	2.500.000,00
mq.	432	1295	2200	1400	753	1700	1700	1500	1500	2100
€/mq.	2.796,29	1.644,61	1.454,55	1.250,00	1.062,67	735,29	1.294,12	1.666,67	1.666,67	1.190,48
Ricerca Prezzo Attività Civile	Ricerca	Ricerca	Ricerca	Ricerca	Ricerca	Ricerca	Ricerca	Ricerca	Ricerca	Ricerca
N. SDRG										
Consolidazioni ex art. 1460 Trattato	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Prezzo netto con consolidamenti	1.156.800,00	1.972.000,00	3.024.000,00	1.670.000,00	766.000,00	1.190.000,00	2.104.000,00	2.400.000,00	2.400.000,00	2.400.000,00
€/mq. consolidato	1.492,41	1.509,58	1.378,18	1.192,86	1.019,42	699,41	1.237,65	1.600,00	1.600,00	1.142,86
Indicazioni	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si
Giardini	si	si	si	si	si	si	si	si	si	si
servizi termici	15000	33200			8700	15000	50000	600	60000	60000
Piscina	no	no	si	no	si	no	si	no	no	si
Posizione verde	si	no	si	no	si	no	si	no	no	si
Verdori e parametri per confronto a parità con la Villa Castello di Biondello rispetto al prezzo										
Chiusura d'ingresso via privata	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Differenza Carovita	1,20	1,10	1,20	1,00	1,20	1,00	1,20	0,90	1,00	1,20
Differenza Posizione centrale e panor.	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Differenza ambientale	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
Differenza area maneggevole	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Differenza valore e riduzione a Villa Fontanao	0,90	0,71	0,70	1,20	0,70	0,70	0,71	0,81	0,81	0,81
Indice di Mq. parametro	1.478,40	1.183,01	1.374,17	804,87	983,71,6*	573,87	1.178,64	1.329,38	1.329,38	1.146,99

Oltre alle ricerche di offerte in vendita lo scrivente ha reperito alcune vendite avvenute

(All. 18)

- 42) Atto di vendita di un Complesso immobiliare sito in Pinerolo Strada al Colletto 44, destinato nel PRG ad Aree per attrezzature convenzionali educative, culturali ed assistenziali ricreative private, denominata "Monte Oliveto" costituito da un fabbricato principale ad uso religioso formativo e fabbricato di culto di circa mq. 4044 per €. 3.200.000,00
- 43) Atto di vendita 7/10/2011 Villa di 21 vani in Moncalieri più accessori di circa mq. per 3.050.000
- 44) Atto di vendita Notaio del 14/7/2021 Villa Santa Brigida a Pinerolo circa mq. 1200 venduta a €. 1.527.000,00
- 45) Vendita villa in Frassinello Monferrato di circa mq. 900 per € 1.350.000,00
- 46) Vendita con atto 2/7/2018 Notaio Agosto Gianluca Castello di Rivarolo denominato Castellino in Vicolo del Castello n. 8 di circa mq. 600 per €. 870000



Riepilogando e ponderando i vari dati in un prospetto:

Descrizione e tipologia	Immobili con Vendite effettive Atti				
	42) Atto di vendita di un Complesso immobiliare sito in Pinerolo Strada al Colletto 44, destinato nel PRG ad Aree per attrezzature convenzionali educative, culturali ed assistenziali ricreative private, denominata "Monte Oliveto" costituito da un fabbricato principale ad uso religioso formativo e fabbricato di culto di circa mq. 4044 per €. 3.200.000,00	43) Atto di vendita 7/10/2011 Villa di 21 vani in Moncalieri più accessori di circa mq. per 3.050.000	44) Atto di vendita Notaio del 14/7/2021 Villa Santa Brigida a Pinerolo circa mq. 1200 venduto a €. 1.527.000,00	45) Vendita villa in Frassinello Monferrato di circa mq. 900 per € 1.350.000,00	46) Vendita con atto 2/7/2018 Notaio Agosto Gianluca Castello di Rivarolo denominato Castellazzo in Vicolo del Castello n. 8 di circa mq. 600 per €. 870000
Prezzo / Richiesta	3.200.000,00	3.050.000,00	1.527.000,00	1.350.000,00	870.000,00
mq.	4044	800	1200	900	600
€/mq.	791,30	3.812,50	1.272,50	1.500,00	1.450,00
Stato					
Richiesta Prezzo Attività Quote	vendita	vendita	vendita	Vendita	Vendita
N Stanze		21		18	25
Considerazioni su richiesta/Trattativa					
Prezzo richiesta con considerazioni	3.200.000,00	3.050.000,00	1.527.000,00	1.350.000,00	870.000,00
€/Mq. riconsiderato	791,30	3.812,50	1.272,50	1.500,00	1.450,00
Indipendente	si	si	si	si	si
Giardino	si	si	si	si	si
superficie terreno	53400	28000			
Piscina	no	no	no	no	no
Posizione centrale	no	no	no	no	si
Variazioni percentuali per confrontare e paragonare la Villa Castello di Bibiana rispetto al bene					
Ulteriore detrazione per trattative	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Differenza Categoria	1,30	1,20	1,20	1,10	1,10
Differenza Posizione centrale e paese	1,15	1,10	1,20	1,10	1,00
Differenza caratteristiche	1,20	1,20	1,10	1,10	1,10
Differenza stato manutentivo	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00
Differenza valori e richieste per ville in Comuni diversi	0,54	0,36	0,54	0,94	0,78
Totale €. Mq. parametrato	766,58	2.174,04	1.088,45	1.689,04	1.368,51

In considerazione delle osservazioni ricevute, dopo una attenta analisi delle richieste di mercato e delle vendite di immobili simili, lo scrivente ritiene rivedere le proprie valutazioni, e in considerazione della omogeneità dei valori nell'ambito della causa di divisione, ritiene rivedere i valori sia per l'immobile sopradescritto A) Castello sia per gli immobili sopra descritti B) Casa d'inverno e sia per gli immobili sopra descritti al punto



C) la cascina Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità testé descritte, di quanto sopra detto e considerato quanto in accessorio possa esistere, si valuta, la piena proprietà degli immobili siti in Bibiana (TO), Frazione San Michele n. 17 e Via Luserna n. 17, in Rorà, come segue:

	Bibiana	Fg.	Num.	Sub.	m <sup>2</sup>	€/mq	Valore	Valore totale Unità	Correzione oneri	Valore rettificato	Valore Lotto
A	"Castello"	17	46	1-3 p.int.	100	180,00	18.000,00	1.812.100,00			
		17	46	1-3 p.t.	681	1.000,00	681.000,00		950,00	1.801.150,00	1.801.150,00
		17	46	1-3 p.1	671	1.100,00	738.100,00		10.000,00		
		17	46	1-3 p.2	375	1.000,00	375.000,00				
B	Residenza invernale	17	46	2	65	180,00	11.700,00	11.700,00		11.700,00	
		17	46	4 int.	84	250,00	21.000,00		600,00	258.400,00	
		17	46	4 piano T	343	400,00	137.200,00	259.000,00			
		17	46	4 piano I	126	800,00	100.800,00				
		17	46	5	71	500,00	35.500,00	35.500,00		35.500,00	
		17	46	6 (p.t.)	146	300,00	43.800,00	157.700,00	600,00	145.100,00	631.500,00
		17	46	6 (p.l.)	134	850,00	113.900,00		12.000,00	145.100,00	
		17	46	7 (p.t.)	40	300,00	12.000,00	77.250,00	600,00	76.650,00	
		17	46	7 (p.l.)	87	750,00	65.250,00				
		17	46	8 (p.t.)	32	250,00	8.000,00	88.500,00	600,00	87.900,00	
		17	46	8 (p.l.)	115	700,00	80.500,00				
		17	46	9 (p.t.)	25	300,00	7.500,00	7.500,00		7.500,00	
		17	46	10 (p.t.)	25	350,00	8.750,00	8.750,00		8.750,00	
		C	Cascina	17	1094	2 p. int.	9	150,00	1.350,00	53.550,00	18.000,00
17	1094			2 p. t.	61	450,00	27.450,00				
17	1094			2 p.l	55	450,00	24.750,00				
17	1094			3 p.t.	150	270,00	40.500,00	71.560,00	450,00	71.110,00	139.240,00
17	1094			3 p.l femile	92	180,00	16.560,00			-	
17	1094			3 p.l sgombero	58	250,00	14.500,00			-	
17	1094			4 pt	38	180,00	6.840,00	6.840,00		6.840,00	
17	1094	5 tettoia	143	180,00	25.740,00	25.740,00		25.740,00			
D	Fabbricati Rurali Rorà	9	323	1	6			28.000,00			
		9	323	2	85		28.000,00			28.000,00	28.000,00
											2.599.890,00
E1	Terreni Bibiana							141.202,00		141.202,00	
E2	Terreni Bibiana							20.340,00		20.340,00	
E3	Terreni Bibiana							102.010,00		102.010,00	
E4	Terreni Bibiana							7.152,50		7.152,50	
E5	Terreni Bibiana							21.494,00		21.494,00	
F1	Terreni Rorà							13.242,80		13.242,80	
G1	Terreni Lusemetta							50.920,10		50.920,10	
											356.361,40
								3.000.051,40		2.956.251,40	2.956.251,40

Valore complessivo degli immobili in comproprietà €. 2.956.251,40

omissis



	Bibiana	Fg.	Num.	Sub.	m <sup>2</sup>	€/mq	Valore	Valore totale Unità	Correzione oneri	Valore rettificato	Valore Lotto
A	"Castello"	17	46	1-3 p.int.	100	180,00	18.000,00	1.812.100,00			
		17	46	1-3 p.1	681	1.000,00	681.000,00		950,00	1.801.150,00	1.801.150,00
		17	46	1-3 p.1	671	1.100,00	738.100,00		10.000,00		
		17	46	1-3 p.2	375	1.000,00	375.000,00				
B	Residenza invernale	17	46	2	65	180,00	11.700,00	11.700,00		11.700,00	
		17	46	4 int.	84	250,00	21.000,00		600,00	258.400,00	
		17	46	4 piano T	343	400,00	137.200,00	259.000,00			
		17	46	4 piano I	126	800,00	100.800,00				
		17	46	5	71	500,00	35.500,00	35.500,00		35.500,00	
		17	46	6 (p.t.)	146	300,00	43.800,00	157.700,00	600,00		631.500,00
		17	46	6 (p.l.)	134	850,00	113.900,00		12.000,00	145.100,00	
		17	46	7 (p.t.)	40	300,00	12.000,00		600,00	76.650,00	
		17	46	7 (p.l.)	87	750,00	65.250,00	77.250,00			
		17	46	8 (p.t.)	32	250,00	8.000,00		600,00	87.900,00	
		17	46	8 (p.l.)	115	700,00	80.500,00	88.500,00			
		17	46	9 (p.t.)	25	300,00	7.500,00			7.500,00	
		17	46	10 (p.t.)	25	350,00	8.750,00	8.750,00			8.750,00
		C	Cascina	17	1094	2 p. int.	9	150,00	1.350,00		18.000,00
17	1094			2 p. t.	61	450,00	27.450,00	53.550,00			
17	1094			2 p.l	55	450,00	24.750,00				
17	1094			3 p.t.	150	270,00	40.500,00	71.560,00	450,00	71.110,00	139.240,00
17	1094			3 p.l. fienile	92	180,00	16.560,00			-	
17	1094			3 p.l. sgombero	58	250,00	14.500,00			-	
17	1094			4 pt	38	180,00	6.840,00	6.840,00		6.840,00	
17	1094			5 tettoia	143	180,00	25.740,00	25.740,00		25.740,00	
D	Fabbricati Rurali Rorà	9	323	1	6					-	
		9	323	2	85		28.000,00	28.000,00		28.000,00	28.000,00
											2.599.890,00
E1	Terreni Bibiana							141.202,00		141.202,00	
E2	Terreni Bibiana							20.340,00		20.340,00	
E3	Terreni Bibiana							102.010,00		102.010,00	
E4	Terreni Bibiana							7.152,50		7.152,50	
E5	Terreni Bibiana							21.494,00		21.494,00	
F1	Terreni Rorà							13.242,80		13.242,80	
G1	Terreni Lusemetta							50.920,10		50.920,10	
											356.361,40
								3.000.051,40		2.956.251,40	2.956.251,40

In merito alla divisibilità dei mobili è stata trattata al punto 4, non vi sono state osservazioni pertanto si richiama il punto.

Per quanto riguarda la divisione degli immobili si sono ritenuti non divisibili e si era predisposto il piano di vendita si riporta il piano di vendita aggiornato accorpando e riunendo il lotto dei fabbricati di Rora con il lotto dei terreni.

## PIANO DI VENDITA

**Causa R.G. N. 10692/2018**

==== 00 =====

Promossa da:



## LOTTO 2

### **C) CASCINA CON UNITÀ ABITATIVE E RELATIVE PERTINENZE SITE IN BIBIANA, VIA LUSERNA N. 34, DI CUI AL FG. 17 N. 1094 SUB. 2-3-4-5:**

Oggetto del seguente lotto è la cascina sita in Bibiana (TO), Via Lusernetta 34, costituita da un fabbricato rurale edificato a forma di

#### **C.1) UNITÀ ABITATIVA SITA IN BIBIANA, VIA LUSERNA N. 34, DI CUI AL FG. 17 N. 1094 SUB. 2:**

Oggetto del presente punto della relazione è una porzione della Cascina sita in Bibiana, unità abitativa sita in Bibiana (TO), Via Luserna n. 34, elevata a due piani fuori terra oltre al piano interrato più precisamente:

- al piano terra composto da: cucina, stanza, bagno e disimpegno;
- il piano primo composto da: due camere e balcone;
- il piano interrato composto da un locale cantina.

#### DATI CATASTALI

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bibiana come segue:

- **Foglio 17 Particella N. 1094 Sub. 2, Via Luserna n. 34, piano S-T-1, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 113,62;**

#### **C.2) UNITÀ MAGAZZINO-STALLA SITO IN BIBIANA, VIA LUSERNA N. 34, DI CUI AL FG. 17 N. 1094 SUB. 3:**

Magazzino-stalla sita in Bibiana (TO), Frazione Man Michele n. 17, elevata a due piani fuori terra e più precisamente:

- al piano terra: un ampio locale disposto a L;
- al piano primo: ambio locale sgombero e fienile e due locali magazzino.



DATI CATASTALI

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bibiana come segue:

- **Foglio 17 Particella N. 1094 Sub. 3, Via Luserna n. 34, piano T-1, Cat. C/2, Classe I, Consistenza 246 mq., Rendita € 139,75;**

**C.3) UNITÀ TETTOIA APERTA SITA IN BIBIANA, VIA LUSERNA N. 34, DI CUI AL FG. 17 N. 1094 SUB. 4:**

Tettoia aperta su un lato, sita in Bibiana (TO), Via Luserna n. 34, facente parte del fabbricato cascinale.

DATI CATASTALI

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bibiana come segue:

- **Foglio 17 Particella N. 46 Sub. 4, VIA LUSERNA n. 34, piano T, Cat. C/7, Classe U, Consistenza mq 29, Rendita € 26,96;**

**C.4) UNITÀ TETTOIA APERTA SITA IN BIBIANA, VIA LUSERNA N. 34, DI CUI AL FG. 17 N. 1094 SUB. 5:**

Tettoia aperta su quattro lati sita in Bibiana (TO), Via Luserna n. 34, elevata a un piano fuori terra adiacente al fabbricato cascinale.

DATI CATASTALI

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bibiana come segue:

- **Foglio 17 Particella N. 46 Sub. 5, VIA LUSERNA n. 34, piano T, Cat. C/7, Classe U, Consistenza mq 135, Rendita € 125,50;**

**E3) Lotto di terreni siti in Bibiana, circostanti il corpo cascinale, di cui al Fg. 17**





**Particelle N. 41-43-356-357-575-1091-1093 e al F. 15 Particelle N. 47-53-64-69-70-75-76-81-129-136**

La superficie complessiva dei terreni agricoli costituenti il Lotto oggetto del seguente punto, al netto dei sedimi di pertinenza dei sopra descritti fabbricati rurali, risulta dell'estensione di ha 5.00.90, confinante con Via Luserna, le Particelle N. 126, 143, 32, 128, 77, 313, 314, 71, strada comunale Beale, Particelle N. 63, 225, 444, 443, 485, 68 Strada delle Coste del Foglio N. 15; le Particelle N. 514, 331, 355, 390, Strada detta il Beale, del Foglio N. 17 e le mura del Castello di Bibiana.

DATI CATASTALI

i terreni attigui in oggetto risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Bibiana con i seguenti identificativi catastali:

**Foglio 17**

- **Particella N. 41**, Qualità *CASTAGNETO DA FRUTTO*, Classe 1, Superficie are 25,14, Reddito Dominicale € 3,90, Reddito Agrario € 1,30;
- **Particella N. 43**, Qualità *BOSCO CEDUO*, Classe 2, Superficie are 33,80 , Reddito Dominicale € 3,32, Reddito Agrario € 0,70;
- **Particella N. 356**, Qualità *VIGNETO*, Classe 1, Superficie are 4,47, Reddito Dominicale € 3,69, Reddito Agrario € 4,04;
- **Particella N. 357**, Qualità *PRATO*, Classe 1, Superficie are 6,48, Reddito Dominicale € 3,01, Reddito Agrario € 2,34;
- **Particella N. 575**, Qualità *BOSCO CEDUO*, Classe 2, Superficie are 25,70, Reddito Dominicale € 2,51, Reddito Agrario € 0,53;
- **Particella N. 1091**, Qualità *VIGNETO*, Classe 1, Superficie are 25,32, Reddito Dominicale € 20,92, Reddito Agrario € 22,88;



- **Particella N. 1093**, Porz. AA, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie are 0,86,  
Reddito Dominicale € 0,71, Reddito Agrario € 0,47;

- **Particella N. 1093**, Porz. AB, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 1, Superficie are 66,20,  
Reddito Dominicale € 8,55, Reddito Agrario € 1,71;

### **Foglio 15**

- **Particella N. 47**, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, Classe 1, Superficie are 19,66,  
Reddito Dominicale € 3,05, Reddito Agrario € 1,02;

- **Particella N. 53**, Qualità FRUTTETO, Classe 2, Superficie are 5,48, Reddito  
Dominicale € 8,49, Reddito Agrario € 3,82;

- **Particella N. 64**, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie are 82,86, Reddito  
Dominicale € 68,47, Reddito Agrario € 44,93;

- **Particella N. 69**, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, Classe 1, Superficie are 23,83,  
Reddito Dominicale € 3,69, Reddito Agrario € 1,23;

- **Particella N. 70**, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 95,72,  
Reddito Dominicale € 79,10, Reddito Agrario € 51,91;

- **Particella N. 75**, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 15,82,  
Reddito Dominicale € 13,07, Reddito Agrario € 8,58;

- **Particella N. 76**, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, Classe 1, Superficie are 7,04,  
Reddito Dominicale € 1,09, Reddito Agrario € 0,36;

- **Particella N. 81**, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 1, Superficie are 26,35,  
Reddito Dominicale € 23,82, Reddito Agrario € 15,65;

- **Particella N. 129**, Qualità CASTAGNETO DA FRUTTO, Classe 1, Superficie are 15,44,  
Reddito Dominicale € 2,39, Reddito Agrario € 0,80;

- **Particella N. 136**, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 20,83,  
Reddito Dominicale € 17,21, Reddito Agrario € 11,30;



**Prezzo a base: € 241.250,00**

L'immobile sopra descritto verrà trasferito a corpo, con servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

### **LOTTO 3**

#### **D1) FABBRICATO RURALE E LABORATORIO SITI IN RORÀ, VIA MOLINO, DI CUI AL FG. 9 N. 323 SUB. 1-2:**

Oggetto del presente punto della relazione sono fabbricati di tipo rurale siti in Rorà (TO), Via Molino, e più precisamente due fabbricati rurali in pietra, tipo baite di montagna con forno, entrostanti la particella di terreno 323 del F. 9 del Catasto di Rorà:

#### **DATI CATASTALI**

Dette unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bibiana come segue:

- **Foglio 9 Particella N. 323 Sub. 1, VIA MOLLINO, piano T, Cat. C/3, Classe U, Consistenza mq 6, Rendita € 6,51;**
- **Foglio 9 Particella N. 323 Sub. 2, VIA MOLLINO, piano T-1, Cat. A/6, Classe U, Consistenza 3 vani, Rendita € 41,83;**

intestate come segue:

-

- *Proprieta` per 4/12*

-

- *Proprieta` per 2/12*

-



- Proprieta` per 3/12

-

- Proprieta` per 3/12

I fabbricati insistono sulla particella di terreno N. 323 del F. 9 ente urbano della superficie di mq. 474.

### **- TERRENI SITI IN RORÀ**

#### **F1) Lotto di terreni siti in Rorà, di cui al Fg. 9 Particelle N. 321, 322, 324, 325, 326, 327.**

La superficie complessiva dei terreni agricoli costituenti il Lotto oggetto del seguente punto, al netto dei sedimi di pertinenza dei sopra descritti fabbricati civili e rurali, risulta dell'estensione di ha 0.94.35, confinanti con il F. 23 e le Particelle N. 320, 319, 318, 316, 494, 491, 493, Strada Comunale del Molino, 464.

#### **DATI CATASTALI**

I terreni oggetto del seguente punto sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Rorà con i seguenti identificativi catastali:

#### **Foglio 9**

- **Particella N. 321**, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Superficie are 2,31, Reddito Dominicale € 0,10, Reddito Agrario € 0,04;

- **Particella N. 322**, Porz. AA, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 3, Superficie are 0,58, Reddito Dominicale € 0,13, Reddito Agrario € 0,19;

Porz. AB, Qualità PASCOLO, Classe 1, Superficie are 4,00, Reddito Dominicale € 0,21, Reddito Agrario € 0,04;

- **Particella N. 324**, Porz. AA, Qualità PRATO IRRIGUO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 1,56, Reddito Dominicale € 0,60, Reddito Agrario € 0,73;

Porz. AB, Qualità PASCOLO, Classe 1, Superficie are 9,00, Reddito Dominicale € 0,46,



*Reddito Agrario € 0,09;*

*- Particella N. 325, Porz. AA, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 0,52, Reddito Dominicale € 0,13, Reddito Agrario € 0,04;*

*Porz. AB, Qualità PASCOLO, Classe 1, Superficie are 4,00, Reddito Dominicale € 0,21, Reddito Agrario € 0,04;*

*- Particella N. 326, Porz. AA, Qualità PRATO ARBOREO, Classe 2, Superficie are 1,28, Reddito Dominicale € 0,23, Reddito Agrario € 0,17;*

*Porz. AB, Qualità PASCOLO, Classe 1, Superficie are 10,00, Reddito Dominicale € 0,52, Reddito Agrario € 0,10;*

*- Particella N. 327, Qualità PASCOLO ARBOREO, Classe U, Superficie are 61,10, Reddito Dominicale € 4,42, Reddito Agrario € 1,89;*

**Prezzo a base: € 41.242,80**

L'immobile sopra descritto verrà trasferito a corpo, con servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

### **Altri Terreni**

Oggetto del presente punto sono i terreni in comproprietà tra le parti in causa e i terreni vengono suddivisi e trattati separatamente in sette Lotti, ovvero 5 Lotti (E) di terreni in Bibiana e più precisamente E1 i terreni all'interno delle mura di cinta facenti parte e pertinenziali del complesso Villa – Castello – Residenza invernale (Fabbricati A e B), E2 terreni fuori le mura a Sud del Complesso del Castello di Bibiana, E3 terreni accorpati e circostanti il corpo Cascinale di cui al punto C altri terreni non accorpati di Bibiana (E4 e E5) vengono poi trattati nel punto F1 i terreni in Rorà e in G1 i terreni in



Lusernetta

Tutti i seguenti terreni risultano intestati ai seguenti soggetti:

-

– Proprieta` per 4/12

-

– Proprieta` per 2/12

-

– Proprieta` per 3/12

-

– Proprieta` per 3/12.

Al catasto l'intestazione non è corretta, in seguito al decesso della Sig.ra

alla successione e alla divisione gli attuali intestatari sono i figli

, per la quota di 4/12, e , per la

quota di 2/12. In particolare i due figli hanno ricevuto la quota di 1/6 per successione del padre, mentre la restante quota di 1/6, nella quale era succeduta la madre, è stata attribuita a

#### **LOTTO 4**

**- E TERRENI SITI IN BIBIANA**

**E2) Lotto di terreni siti in Bibiana, fuori le mura, a Sud del complesso del "Castello di Bibiana", di cui al Fg. 17 Particelle N. 72-73-74-79-1140-1142.**

La superficie complessiva dei terreni agricoli costituenti il Lotto oggetto del seguente punto, risulta dell'estensione di ha 1.01.70, confinante con Via Bassa Del Castello, ad Est con le Particelle N. 1141, 1305, 1304, 68, 720, 669 e Rio Secco.

#### **DATI CATASTALI**

i terreni attigui in oggetto risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Bibiana con i



seguenti identificativi catastali:

**Foglio 17**

- **Particella N. 72**, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 1, Superficie are 51,63, Reddito Dominicale € 46,66, Reddito Agrario € 30,66;
- **Particella N. 73**, Qualità PRATO IRRIGUO, Classe 3, Superficie are 7,24, Reddito Dominicale € 3,37, Reddito Agrario € 3,18;
- **Particella N. 74**, Qualità PRATO IRRIGUO, Classe 2, Superficie are 7,05, Reddito Dominicale € 4,73, Reddito Agrario € 4,19;
- **Particella N. 79**, Qualità SEMINATIVO ARBOREO, Classe 1, Superficie are 9,20, Reddito Dominicale € 8,31, Reddito Agrario € 5,46;
- **Particella N. 1140**, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie are 3,80, Reddito Dominicale € 3,14, Reddito Agrario € 2,06;
- **Particella N. 1142**, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie are 22,78, Reddito Dominicale € 18,82, Reddito Agrario € 12,35;

LOTTO 5

**E4) Lotto di terreni siti in Bibiana, di cui al Fg. 21 Particelle N. 823, 826**

La superficie complessiva dei terreni agricoli costituenti il Lotto oggetto del seguente punto, risulta dell'estensione di ha 0.36.94, la Particella N. 826 confinante con le Particelle N. 822, 190, 192, 830, 825 del Foglio N. 21 e la Strada Provinciale 157, la Particella N. 823 confina con le Particelle N. 820, 827, e la Strada Provinciale 157 e Strada Comunale di Ruata Bassa del Foglio N. 21.

DATI CATASTALI

I terreni del presente punto risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Bibiana con i seguenti identificativi catastali:

**Foglio 21**



- **Particella N. 823**, Qualità PRATO IRRIGUO, Classe 3, Superficie are 4,71, Reddito Dominicale € 2,19, Reddito Agrario € 2,07;

- **Particella N. 826**, Qualità PRATO IRRIGUO, Classe 3, Superficie are 32,23, Reddito Dominicale € 14,98, Reddito Agrario € 14,15;

**Prezzo a base: € 20.340,00**

L'immobile sopra descritto verrà trasferito a corpo, con servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

### **LOTTO 6**

#### **E5) Lotto di terreni siti in Bibiana, di cui al Fg. 24 Particelle N. 98, 102.**

La superficie complessiva dei terreni agricoli costituenti il Lotto oggetto del seguente punto, risulta dell'estensione di ha 1.07.47, la Particella 102 risulta confinante con le Particelle N. 103, 106, 101, 301, 128, 205, 103 del Foglio 24, la Particella 98 risulta confinante con le Particelle 97, 271, 272, 89, 135, 99, 100 del Foglio 24.

#### **DATI CATASTALI**

I terreni del seguente punto risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Bibiana con i seguenti identificativi catastali:

#### **Foglio 24**

- **Particella N. 98**, Qualità SEMINATIVO IRRIGUO, Classe 2, Superficie are 40,41, Reddito Dominicale € 34,44, Reddito Agrario € 29,22;

- **Particella N. 102**, Qualità PRATO IRRIGUO, Classe 3, Superficie are 67,06, Reddito Dominicale € 31,17, Reddito Agrario € 29,44;

**Prezzo a base: € 21.494,00**





L'immobile sopra descritto verrà trasferito a corpo, con servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

### **LOTTO 7**

#### **- TERRENI SITI IN LUSERNETTA**

#### **G1) Lotto di terreni siti in Lusernetta, di cui al Fg. 10 Particelle N. 33, 35, 122, 123, 124.**

La superficie complessiva dei terreni agricoli costituenti il Lotto oggetto del seguente punto, risulta dell'estensione di ha 72.27.43; le particelle non sono tutte adiacenti perciò si è provveduto a elencare i confini di ognuna, e precisamente:

- la Particella 33 confina con le Particelle 34, 31, 30 del Foglio 10 e con le Particelle nn. 143 e 205 del Foglio 9 ;

- la Particella 35 confina con le Particelle nn. 135, 36, 32, 31, 34 e 146 del Foglio 10, e con Particelle N. 67 del F. 13 e la medesimo Foglio, al F. 15;

- la Particella 122 confina con le Particelle nn. 165, 128, 127, 143, 51, 121, 169 e 150 del Foglio 10, le Particelle nn. 103, 115, 116 e 174 del Foglio 11;

- le Particella 123 e 124 confinano con le Particelle nn. 144, 51, 37 e 135;

#### **DATI CATASTALI**

i terreni attigui in oggetto risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Luserna San Giovanni con i seguenti identificativi catastali:

#### **Foglio 10**

- **Particella N. 33**, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Superficie are 79,10, Reddito Dominicale € 4,09, Reddito Agrario € 1,63;

- **Particella N. 35**, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 2, Superficie are 235,95, Reddito



*Dominicale € 12,19, Reddito Agrario € 4,87;*

*- Particella N. 122, Qualità BOSCO CEDUO, Classe 1, Superficie are 375,24, Reddito*

*Dominicale € 27,07, Reddito Agrario € 9,69;*

*- Particella N. 123, Qualità BOSCO MISTO, Classe 1, Superficie are 36,16, Reddito*

*Dominicale € 2,43, Reddito Agrario € 0,75;*

*- Particella N. 124, Qualità BOSCO MISTO, Classe 2, Superficie are 0,98, Reddito*

*Dominicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,01;*

**Prezzo a base: € 50.920,10**

L'immobile sopra descritto verrà trasferito a corpo, con servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

***1. indichi le generalità complete e il codice fiscale di tutti i comproprietari”.***

Gli immobili oggetto di causa attualmente sono in comproprietà:

-

, per la quota di 4/12;

-

per la quota di 2/12;

-

, per la quota di 3/12;

-

, per la quota di 3/12.



===== 00 =====

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione per qualunque supplemento di indagine o chiarimento si rendesse necessario.

Torino, 18 giugno 2022

Il C.T.U.

Dott. Geom. Marco Bianchin

ALLEGATI:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
9. Documentazione fotografica
10. Visure catastale planimetrie catastali e estratti di mappa
11. Pratiche edilizie
12. Pratiche edilizie integrazione
13. CDU
14. Contratti di comodato
15. Richiesta contratti di locazione
16. Ricerche di mercato immobili in Bibiana



17. Ricerche di mercato fuori Bibiana
18. Copia atti di vendite
19. Memorie delle parti attrici
20. Memorie delle parti convenute
21. Osservazioni delle parti attrici
22. Osservazioni delle parti convenute
23. Copia verbali operazioni peritali

