

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.SSA DEMARIA

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE

TECNICA D'UFFICIO



INDICE

Sommario

| | |
|--|-----------|
| PREMESSA | 3 |
| Ritenuto opportuno che il CTU integri l'elaborato peritale QUESITO | 3 |
| OPERAZIONI PERITALI..... | 4 |
| Nella propria Relazione depositata relativamente alla unità..... | 6 |
| A) VILLA - CASTELLO, SITO IN BIBIANA, FRAZIONE SAN MICHELE N. 17, DI CUI AL FG. 17 N. 46 SUB. 1-3 | 7 |
| B) ALLE 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 | 8 |
| 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: | 13 |
| D1) FABBRICATO RURALE E LABORATORIO SITI IN RORÀ, VIA MOLINO, DI CUI AL FG. 9 N. 323 SUB. 1-2:..... | 14 |
| RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI NELLA RELAZIONE | 17 |
| SUCCESSIVE INDAGINI E VERIFICHE E INTEGRAZIONE ALLE RISPOSTE | 20 |
| CONSIDERAZIONI FINALI E CORREZIONI VALUTAZIONI | 27 |
| CONCLUSIONI | 29 |
| PIANO DI VENDITA | 29 |
| OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI C.T.U. E RELATIVE RISPOSTE..... | 50 |
| ALLEGATI:..... | 64 |

==== 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,

premessso

➤ che a seguito del deposito della relazione di CTU e delle osservazioni delle parti, l'Illustrissimo Sig. Giudice Istruttore con ordinanza del 4 ottobre 2022 disponeva una integrazione dell'elaborato peritale (con operazioni da svolgere previo contraddittorio con i consulenti tecnici di parte) sui seguenti punti :

“Ritenuto opportuno che il CTU integri l'elaborato peritale, precisando se risultino effettivamente riscontrate le opere abusive individuate dal consulente di parte convenuta ed elencate a pag. 14 e seguenti delle sue osservazioni, dettagliando per quanto possibile i costi della relativa sanatoria e/o della eventuale rimessione in pristino stato (così da inserire tali dati nell'avviso di vendita e rendere edotti i potenziali offerenti); analogo accertamento dovrà essere integrato dal CTU con riguardo alla piscina realizzata nel giardino pertinenziale del Castello, precisando se l'opera sia effettivamente sanabile e regolarizzabile alla luce del vincolo idrogeologico rappresentato dal CT di parte convenuta e determinando sia le spese di sanatoria, sia i costi della rimessa in pristino dei luoghi”

Assegnando il termine di 60 giorni per il deposito della relazione integrativa e fissando udienza al 28 febbraio 2023, successivamente oggetto di istanza di proroga con richiesta dei termini al 30 marzo 2023, per il CTU per il deposito dell'integrazione in



reperimento delle pratiche veniva effettuata dal Tecnico del Comune sulla base della richiesta e che la visione delle pratiche rinvenute avveniva su appuntamento con la messa a disposizione, in una stanza isolata, senza possibilità di ulteriori ricerche e verifiche, gli pareva strano non vi fossero ulteriori pratiche, permessi o condoni, ad esclusione di quelle poche rinvenute e indicate nella relazione, relative alle differenze riscontrate rispetto alle schede catastali e che riteneva opportuno richiedere al Comune di verificare meglio l'esistenza o meno di titoli, licenze, permessi e/o condoni oltre a quelli già comunicati, riservandosi di effettuare ulteriore sopralluogo, chiedendo un incontro, che avrebbe comunicato alle parti per tempo in modo che i Consulenti potessero partecipare con il tecnico del Comune per esaminare insieme e in contraddittorio le eventuali irregolarità riscontrate e oggetto delle osservazioni.

➤ che dopo l'incontro delle operazioni peritali del 12 gennaio 2023, il CTU il 19 gennaio 2023 ha scritto e trasmesso lettera di richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune (Allegato A) per ulteriore verifica di licenze, permessi, condoni, pratiche edilizie relative ai fabbricati e nella lettera faceva presente quali fossero le differenze riscontrate (rispetto alle planimetrie catastali per il complesso "Castello e Casa invernale" ove non erano state rinvenute pratiche edilizie, e rispetto alle pratiche edilizie rinvenute per la Cascina); sempre nella lettera si chiedeva un appuntamento per visionare le ulteriori pratiche eventualmente rinvenute ed esaminare le possibilità e modalità di regolarizzazione delle eventuali irregolarità;

➤ che il 23 febbraio 2023, a seguito del contatto telefonico con il Funzionario Responsabile del Comune di Bibiana, si fissava per il giorno 15 marzo 2023 alle ore 15,00 l'incontro in Comune e alle ore 14,15 ulteriore sopralluogo presso gli immobili "il Castello e la Casa Invernale" di Bibiana per vedere la piscina scoperta;

➤ che il 15 marzo 2023, alle ore 14,15 circa, in Bibiana presso la località, presenziavano alle operazioni peritali, oltre al CTU,



Il CTU insieme ai presenti visionava ancora alcune parti degli immobili, in particolare la piscina senza teli prendendo alcune misure annotate su fogli a parte.

Il Sig. _____ alle ore 14,30 circa lasciava le operazioni peritali e con i presenti ci si spostava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bibiana per parlare con il Funzionario del Comune, _____ per verificare l'esistenza di ulteriori pratiche, esaminare le irregolarità riscontrate oggetto delle osservazioni. Durante l'incontro il Funzionario riferiva che non erano state reperite altre pratiche relative ai fabbricati di Bibiana e si esaminavano quindi le tipologie di differenze riscontrate e le irregolarità indicate in perizia con le osservazioni della parte convenuta. Il CTU illustrava le varie tipologie al Funzionario e questi esponeva le sue considerazioni e orientamento. Il CTU chiedeva ai Consulenti, nello spirito del contraddittorio, se avessero domande da avanzare e i CTP formulavano le loro domande direttamente al Funzionario.

Il CTU chiedeva ai CTP se volessero ricevere Bozza della Relazione o se dovesse provvedere a depositare direttamente la Relazione e, nello spirito del contraddittorio, i CTP esprimevano preferenza di ricevere la Bozza della Relazione consentendo loro di far avere al CTU le loro osservazioni.

Nella propria Relazione depositata relativamente alla unità:

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:**

Alle pagine 147 e 148 lo scrivente riportava nella propria relazione in merito ai:

- 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 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 CTU 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 per l'unità C2 Sub. 3.

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

Alla pagina 150 lo scrivente riportava nella propria relazione in merito ai

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.

OSSERVAZIONI

omissis



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:**

Alle pagine 147 e 148 lo scrivente riportava nella propria relazione in merito ai

- 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 CTU 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 è stata allegata alla relazione depositata, 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, l'epoca di realizzazione del fabbricato, e le pratiche 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. Le pratiche saranno da esaminare e concordare con i tecnici e non essendovi state osservazioni e/o contestazioni ai fini del presente lavoro si conferma detta decurtazione oltre alle variazioni catastali stimate prudenzialmente per la variazione Docfa di tre unità immobiliari per complessivi € 1.500,00.



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

Alla pagina 150 lo scrivente riportava nella propria relazione in merito ai

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.

In seguito ad ulteriore accesso e verifica sono state reperite le seguenti pratiche di restauro e consolidamento che vengono qui allegate (Allegato C), ovvero:

- Pratica Edilizia 45/2008 del 12/06/2008 per Restauro consolidamento strutturale e adeguamento funzionale del complesso di fabbricati denominati ex Mulino di Rorà;
- Pratica Edilizia 06/2008 del 29/09/2008 Variante al permesso di costruire n. 01/05 per Lavori di Restauro Consolidamento Strutturale ed adeguamento funzionale del complesso di fabbricati denominati ex Mulino di Rorà.

Da quanto si è potuto vedere, in sede di sopralluogo, solo una parte dei lavori relativi al locale Ex Mulino sono stati eseguiti, considerata l'epoca di presentazione e che sono trascorsi più di tre anni dall'inizio lavori, le autorizzazioni concesse per le opere non eseguite sono decadute.

CONSIDERAZIONI FINALI E CORREZIONI VALUTAZIONI

In considerazione delle osservazioni ricevute, dopo una attenta analisi delle richieste di mercato e delle vendite di immobili simili, lo scrivente aveva rivisto le valutazioni, e



aggiornato la tabella con le correzioni di stima per le sanzioni e gli oneri relativi alle sanatorie, come segue:

| | Bibiana | Fg. | Num. | Sub. | m ² | €/mq | Valore | Valore totale | Correzione oneri | Valore rettificato | Valore Lotto |
|----|------------------------|-----|---------|---------------|----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|--------------|
| | | | | | | | | Unità | | | |
| 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 | | 12.000,00 | 1.785.300,00 | 1.785.300,00 |
| | | 17 | 46 | 1-3 p.1 | 671 | 1.100,00 | 738.100,00 | | 12.000,00 | | |
| | | 17 | 46 | 1-3 p.2 | 375 | 1.000,00 | 375.000,00 | | 2.800,00 | | |
| 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 | | | 259.000,00 | |
| | | 17 | 46 | 4 piano T | 343 | 400,00 | 137.200,00 | 259.000,00 | | | |
| | | 17 | 46 | 4 piano 1 | 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 | 23.000,00 | | 618.400,00 |
| | | 17 | 46 | 6 (p.1.) | 134 | 850,00 | 113.900,00 | | 4.500,00 | 130.200,00 | |
| | | 17 | 46 | 7 (p.t.) | 40 | 300,00 | 12.000,00 | 77.250,00 | | 77.250,00 | |
| | | 17 | 46 | 7 (p.1.) | 87 | 750,00 | 65.250,00 | | | | |
| | | 17 | 46 | 8 (p.t.) | 32 | 250,00 | 8.000,00 | 88.500,00 | | 88.500,00 | |
| | | 17 | 46 | 8 (p.1.) | 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.1 | 55 | 450,00 | 24.750,00 | | | | |
| 17 | 1094 | | | 3 p.t. | 150 | 270,00 | 40.500,00 | 71.560,00 | 1.500,00 | 70.060,00 | 138.190,00 |
| 17 | 1094 | | | 3 p1 fiemile | 92 | 180,00 | 16.560,00 | | | - | |
| 17 | 1094 | | | 3 p1 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 |
| | | | | | | | | | | | 2.569.890,00 |
| 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 Lusernetta | | | | | | 50.920,10 | | | 50.920,10 | |
| | | | | | | | | | | | 356.361,40 |
| | | | | | | | 3.000.051,40 | | | 2.926.251,40 | 2.926.251,40 |

Valore complessivo degli immobili in comproprietà senza rettifiche € 3.000.051,40 e con le rettifiche in € 2.926.251,40.

Quota spettante a ciascun assegnatario:

Considerando il valore al netto delle rettifiche di € 2.926.251,40



CONCLUSIONI

Per quanto riguarda la divisione degli immobili si sono ritenuti non divisibili, si fa presente che non vi è la conformità catastale e sussistono irregolarità edilizie, sono stati stimati gli oneri per le regolarizzazioni, si era predisposto un piano di vendita che ora viene aggiornato con le indicazioni relative alle regolarizzazioni e i prezzi base d'asta indicati al netto degli oneri stimati, come segue.

PIANO DI VENDITA

Causa R.G. N. 10692/2018

==== 00 =====

Promossa da:

contro:

==== 00 =====

GIUDICE ISTRUTTORE: DOTT.SSA DEMARIA



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 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: 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;

Prezzo a base: € 240.200,00

Gli immobili sopra descritti verranno trasferiti a corpo, con servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si fa presente che vi sono alcune irregolarità edilizie e difformità catastali relative e differenze indicate nella relazione depositata e nella apposita integrazione di relazione (Pagg. 25-26), e che per sanare le irregolarità occorrerà verificare con il Tecnico del Comune le pratiche esistenti, le pratiche da presentare con gli oneri e le sanzioni che potranno essere irrogate. La valutazione è stata decurtata di €. 18.000,00 e per la regolarizzazione catastale sono stati stimati oneri per €. 1.500,00.

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 i 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:

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

Gli immobili sopra descritti verranno trasferiti a corpo, con servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.



Altri Terreni

I terreni in comproprietà tra le parti in causa vengono suddivisi e sono 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:

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;

Intestati al Catasto come segue



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 _____.

Prezzo a base: € 20.340,00

Gli immobili sopra descritti verranno trasferiti a corpo, con servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

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;

Intestati ai seguenti soggetti:

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 _____



Prezzo a base: € 7.152,50

Gli immobili sopra descritti verranno trasferiti a corpo, con servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

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;

intestati ai seguenti soggetti:



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 _____

Prezzo a base: € 21.494,00

Gli immobili sopra descritti verranno trasferiti a corpo, con servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

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;

Intestati ai seguenti soggetti:



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

Prezzo a base: € 50.920,10

Gli immobili sopra descritti verranno trasferiti a corpo, con servitù attive e passive, nello
stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

==== 00 =====

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

In data 30 marzo 2023 lo scrivente inoltrava ai legali ed ai consulenti delle parti, la
propria bozza della relazione integrativa di CTU, facendo presente che il termine per
presentare eventuali osservazioni sarebbe scaduto il 17 aprile 2023.

Osservazioni di Parte Attrice

In data 17/04/2023 il Consulente Tecnico di Parte Attrice,
faceva
pervenire una mail nella quale indicava che non aveva osservazioni alla relazione
integrativa.

Osservazioni e risposte alle osservazioni di Parte Convenuta

In data 17/04/2023 il Consulente Tecnico di Parte Convenuta,
faceva pervenire le proprie osservazioni, allegate alla
omissis



5) In ordine alla conformità urbanistica della “Cascina”

Il CTP osserva che la zona su cui insiste la “Cascina” è gravata da un vincolo paesaggistico, ai sensi del D. Lgs. n° 42 del 22/01/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, e da un vincolo idrogeologico, ai sensi della L. R. 45/89 e s.m.i. Inoltre, il Consulente ricorda che l’accertamento della compatibilità paesaggistica da parte della Soprintendenza, ex art. 167, comma 4 – lettera a -, del D. Lgs. n° 42 del 22/01/2004, è ammessa solamente “per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall’autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati”. Il CTP ritiene di quanto sopra esposto, le difformità urbanistiche accertate sull’immobile “Cascina”, relative ad aumenti di superficie e/o volume, non potranno essere sanate.”

In merito alle osservazioni relative alla conformità urbanistica della Cascina e al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n° 42 del 22/01/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, lo scrivente riferisce che, dall’elaborato Carta dei vincoli di carattere Paesaggistico Ambientale Elab C6 (All. F), l’immobile denominato “Cascina” non ricade e non risulta avere vincolo paesaggistico, solo i terreni confinanti con la cascina e la Via delle Coste, risultano soggetti al vincolo di carattere Paesaggistico Ambientale (Territori a prevalente boscata – Art. 16 del PPR. – e Corridoi ecologici).

Detto questo lo scrivente ritiene comunque la sanatoria della Cascina complessa come aveva riferito nella sua Relazione e nella Bozza della relazione integrativa ovvero che per sanare le irregolarità occorrerà verificare con il Tecnico del Comune le pratiche effettivamente esistenti, (comprese quelle allegate e non timbrate ad una pratica edilizia) l’epoca di realizzazione del fabbricato, e le pratiche da presentare con gli oneri e le sanzioni che potranno essere irrogate.



Ai fini della relazione la valutazione , veniva decurtata di €. 18.000,00 per oneri stimati, oggi detta decurtazione viene prudenzialmente aumentata a €. 25.000,00 tenuto conto delle difficoltà progettuali, pareri e oneri ai quali si può andare incontro.

Sulle conclusioni lo scrivente, in considerazione del fatto che il CTP fa presente che dette irregolarità urbanistiche non potranno essere sanate, e in considerazione delle conclusioni delle sue osservazioni, riterrebbe opportuno che, prima della vendita, vengano presentate le pratiche per sanare le irregolarità urbanistiche, con le relative autorizzazioni preventive e conseguentemente regolarizzare le planimetrie catastali per avere la conformità catastale, sia per la cascina che per gli altri immobili e la piscina e invita le parti e il l'Ill.mo Sig Giudice ad effettuare una considerazione sui trasferimenti immobiliari tra vivi, con irregolarità o abusi ovvero se l'immobile è correttamente trasferibile con le irregolarità urbanistiche e con le difformità catastali riscontrate (anche la conformità catastale, ovvero, corrispondenza tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare nei confronti dei relativi dati e intestazioni catastali, nonché della corrispondente sua planimetria è condizione a sommosso parere dello scrivente, essenziale per stipulare un valido trasferimento immobiliare tra vivi) e nel caso in cui venga venduto o trasferito con le suddette irregolarità o i suddetti abusi se la vendita o trasferimento sia valida o nulla.

Pertanto ritiene di suggerire all'Ill.mo Sig Giudice di far regolarizzare gli immobili (sia dal punto di vista urbanistico che catastale) che, sulla base della Relazione già depositata, risultavano con diverse differenze rispetto alle planimetrie alcune intestazioni non corrette, e quindi senza conformità catastale e, sulla base della suddetta relazione integrativa, risultano diverse irregolarità edilizie urbanistiche e, onde evitare di incorrere nella nullità dei trasferimenti, o, nel caso di vendita di eliminare eventuali timori nei



possibili acquirenti, di poter acquistare un immobile irregolare con incertezze sull'ottenimento dei pareri degli enti preposti e dei permessi in sanatoria.

===== 00 =====

CONCLUSIONI

Lo scrivente, lette le osservazioni e risposto alle medesime riporta un prospetto aggiornato dei valori e oneri stimati

| | Bibiana | Fg. | Num. | Sub. | m ² | €/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 | | 35.000,00 | 1.762.300,00 | 1.762.300,00 |
| | | 17 | 46 | 1-3 p.1 | 671 | 1.100,00 | 738.100,00 | | 12.000,00 | | |
| | | 17 | 46 | 1-3 p.2 | 375 | 1.000,00 | 375.000,00 | | 2.800,00 | | |
| 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 | | | 259.000,00 | |
| | | 17 | 46 | 4 piano T | 343 | 400,00 | 137.200,00 | 259.000,00 | | | |
| | | 17 | 46 | 4 piano 1 | 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 | | 43.000,00 | | 598.400,00 |
| | | 17 | 46 | 6 (p.1.) | 134 | 850,00 | 113.900,00 | 157.700,00 | 4.500,00 | 110.200,00 | |
| | | 17 | 46 | 7 (p.t.) | 40 | 300,00 | 12.000,00 | | | 77.250,00 | |
| | | 17 | 46 | 7 (p.1.) | 87 | 750,00 | 65.250,00 | 77.250,00 | | | |
| | | 17 | 46 | 8 (p.t.) | 32 | 250,00 | 8.000,00 | 88.500,00 | | 88.500,00 | |
| | | 17 | 46 | 8 (p.1.) | 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 | | 25.000,00 | 28.550,00 | |
| | | 17 | 1094 | 2 p. t. | 61 | 450,00 | 27.450,00 | 53.550,00 | | | |
| | | 17 | 1094 | 2 p.1 | 55 | 450,00 | 24.750,00 | | | | |
| | | 17 | 1094 | 3 p.t. | 150 | 270,00 | 40.500,00 | 71.560,00 | 1.500,00 | 70.060,00 | 131.190,00 |
| | | 17 | 1094 | 3 p1 fiemile | 92 | 180,00 | 16.560,00 | | | - | |
| | | 17 | 1094 | 3 p1 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 |
| | | | | | | | | | | | 2.519.890,00 |
| 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 | | 2.876.251,40 | 2.876.251,40 |

Valore complessivo degli immobili in proprietà senza rettifiche €. 3.000.051,40 e con le rettifiche in €. 2.876.251,40.



Lo scrivente non procede ad aggiornare il piano di vendita con la formazioni dei lotti perché in caso di presentazione di pratiche e variazioni catastali i dati degli immobili, delle coerenze, le intestazioni, saranno da variare e suggerisce la nomina di un Notaio, nel caso in cui l'Ill.mo Sig Giudice ritenesse di procedere alla vendita delegata, esperto in trasferimenti immobiliari e predisposizione di piani e avvisi di vendita e si rende disponibile per chiarimenti e per gli aggiornamenti eventuali.

==== 00 =====

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

Torino, 38 aprile 2023

Il C.T.U.

Dott. Geom. Marco Bianchin



ALLEGATI:

- A. Lettera Comune di Bibiana
- B. Documentazione fotografica piscina
- C. Pratiche edilizie Comune di Rorà
- D. Mail dell' Consulente Tecnico di Parte Attrice
- E. Osservazioni dei Consulenti Tecnici di Parte Convenute alla Bozza della Relazione Integrativa
- F. Allegato al PRCG Elab C6 Carta dei Vincoli di carattere Paesaggistico Ambientale
- G. Allegato B16 del PRGC Complessi e immobili di valore storico, artistico ed ambientale;
- H. Norme Tecniche di Attuazione;
- I. Dettagli del Vincolo della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Torino.

