

TRIBUNALE DI CUNEO

Sezione civile

All'III.mo Sig. Giudice **Dott.ssa Giusy Ciampa**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(Causa n. R.G. 310/2023)

Promosso da

1, nella persona del Curatore Dott. Matteo Rellecke Nasi, rappresentato e difeso dall'Avv. Drago Fabrizio Maria ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Cuneo Via Statuto, 10/A N. di Tel. 0171 67826 e Fax 0171 488098 – PEC: fabriziomaria.drago@ordineavvocaticuneo.eu

Contro

00060550050 (YUXGGY88T23Z210P)

Cassa di Risparmio di Asti Spa, (00060550050)

La Briantina di Poli Giovanni Spa, (00831050190)

BCC NPLS 2022 S.r.l., (05316750263) rappresentata e difesa dall'Avv. Roberta Frojo ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Biella Via Mazzini, 8 n. di Tel 015 29990 e Fax 015 2439903 – PEC: roberta.frojo@pecstudio.it

1. PREMESSE

1.1 Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico

Il Giudice relatore visti gli atti di causa ammette la CTU e in data 13 giugno 2023 NOMINA consulente tecnico d'ufficio l'Architetto Racca Valerio nato a Torino il 16 Dicembre 1969 con Studio Associato Ar.Tec. in Busca (CN) Viale Piemonte n. 30 PEC: valerio.racca@archiworldpec.it e FISSA per la comparazione delle parti e del CTU per l'accettazione dell'incarico l'udienza del 24 ottobre 2023 ore 09,45.

Nell'udienza del 24 ottobre 2023 alle ore 09,45 avanti al Giudice Dott.ssa Giusy Ciampa ed alla presenza per la parte ricorrente l'Avv. Ghisolfi Paola in sostituzione dell'Avv. Drago Fabrizio, per le altre parti Nessuno, letto il quesito, il CTU nominato Arch. Racca Valerio dichiara di accettare l'incarico e presta il giuramento di rito, fissando l'inizio delle operazioni peritali il giorno 08 novembre 2023 alle ore 10,00 presso lo Studio del CTU in Busca Viale Piemonte, 30.

Il giudice autorizza il CTU all'uso del mezzo proprio, ad accedere ai luoghi, ad accedere a pubblici uffici e acquisire copia documenti e a ritirare fascicoli di parte.

Visto l'art. 195 CPC

DISPONE che la relazione del CTU sia trasmessa alle parti costituite presso i loro difensori a mezzo fax o posta elettronica entro il giorno 15 gennaio 2024.

FISSA il termine sino al 30 gennaio 2024 per le parti per la trasmissione al CTU delle loro osservazioni sulla relazione;

FISSA termine sino al 14 febbraio 2024 per il CTU per il deposito in cancelleria della relazione, delle osservazioni delle parti e della sintetica valutazione di tali osservazioni.

1.2 Ordinanze successive

Nessuna

1.3 Partecipazioni a udienze successive

Nessuna

1.4 Istanza di proroga del termine di deposito della relazione

Nessuna.

2. QUESITO

Il G.I. assegna al CTU quesito come da ordinanza del 16 giugno 2023:

“ Il CTU, esaminata la documentazione prodotta ed eventualmente espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari (ai quali si ordina sin d’ora ex art. 213 c.p.c. di mettere a disposizione dell’esperto le informazioni che richiederà loro con espressa autorizzazione ad acquisire in copia tutti i documenti necessari al riguardo), il CTU:

- 1. Individui e descriva dettagliatamente – anche mediante riproduzione grafica e fotografica – il bene immobile oggetto della massa da dividere, ne verifichi l’attuale appartenenza alle parti in causa, individuando i titoli di provenienza e ne determini il valore attuale di mercato, anche alla luce dei pesi e gravami sugli stessi, esponendo analiticamente i criteri della stima;*
- 2. Dica se l’immobile presenti i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità, ai sensi della L. 28/02/1985 n.ro 47 e successive modificazioni (ivi incluso il D.P.R. 06/06/2001 n.ro 380) e verifichi altresì la conformità dello stato dei luoghi ai dati delle planimetrie catastali, secondo le previsioni contenute nell’art. 19, comma 14, D.L. 31/05/2010 n.ro 78, convertito in L. 30/07/2010 n.ro 122;*
- 3. Dica se l’immobile sia comodamente divisibile secondo le quote di proprietà dei dividendi senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*
- 4. In caso di risposta affermativa al quesito sub3) predisponga un progetto di comoda divisione tra i comproprietari con eventuali conguagli in denaro;*
- 5. Ove il bene non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità;*
- 6. Fornisca ogni altro elemento utile alla decisione e tenti, ove possibile, la conciliazione tra le parti.*

3. OPERAZIONI PERITALI

3.1 Nomina dei consulenti tecnici di parte

Nell’udienza del 24 ottobre 2023 non sono stati nominati i consulenti di parte

In data 25 ottobre 2023 il CTU mediante mail PEC invitava le parti ad indicare i nominativi dei relativi CTP

Nella stessa data gli avvocati di parte comunicavano che non intendevano nominare i relativi Consulenti tecnici di parte

(Allegato 1 – Mail CTP)

3.2 Svolgimento delle operazioni peritali

1- In data 08 novembre 2023 alle ore 10.00, presso la sede del CTU hanno inizio le operazioni peritali.

Per maggiori dettagli si fa espressamente riferimento al Verbale d'inizio delle operazioni peritali di CTU del 08 novembre 2023 in (Allegato 2 – Verbali).

2- In data 08 novembre 2023 il curatore Dott. Matteo Rellecke Nasi chiedeva a mezzo mail il numero all'Avv. Campesi della sig.ra che occupa l'immobile a seguito di varie mail si riusciva a trovare un contatto telefonico (Allegato 3 – Mail contatto).

3- In data 14 novembre 2023 si iniziava a cercare beni comparabili utilizzando l'archivio catastale e di conservatoria immobiliare

4- In data 14 novembre si inoltravano le richieste copie atti ai notai roganti, in data 16 novembre 2023 il Notaio Testa inviava copie atti, in data 17 novembre 2023 il Notaio Fessia inviava copie atti, il Notaio Amianto negava la collaborazione

5- A seguito contatto con l'occupante l'appartamento si fissava il sopralluogo per il giorno 18/12/2023 ore 14.30, il giorno del sopralluogo l'occupante contattava il CTU comunicando la sua indisponibilità causa malattia e si fissava il sopralluogo per il 21/12/2023 ore 08.30 (Allegato 4 – Mail sopralluogo).

6- In data 21 dicembre 2023 alle ore 08.30 il CTU si recava presso il bene oggetto di valutazione e veniva accolto da un signore che non ha voluto lasciare le proprie generalità (Allegato 2 – Verbali)

7- In data 03 gennaio 2024 si inoltrava la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Savigliano con richiesta di rilascio delle relative copie digitali

- 8- In data 08 gennaio 2024 si inoltrava mediante PEC richiesta eventuali debiti condominiali da parte di parte attrice all'amministratore condominiale Geom. Supertino Fabrizio
- 9- In data 09 gennaio 2024 l'amministratore geom. Supertino Fabrizio rispondeva con PEC allegando il prospetto debitorio (Allegato 5 – Condominio)
- 10- In data 15 gennaio 2024 il CTU inoltra la bozza di Perizia alle parti
- 11- In data 30 gennaio 2024 il CTU non riceveva nessuna osservazione dalle parti
- 12- In data 07 febbraio 2024 il CTU si recava presso il Comune di Savigliano per ritirare le copie delle ricerche urbanistiche
- 13- In data 12 febbraio 2024 il CTU inoltrava la perizia al Giudice Istruttore Dott.ssa Giusy Ciampa.

3.3 Documenti esaminati ed acquisiti

Documenti esaminati e ricercati:

- Copia planimetrie catastali, visure storiche catastali ricercate dal CTU, (Allegato 6 – Visure e Planimetrie)
- Copia ispezione ipotecarie aggiornate (Allegato 7 – Ipoteche)
- Copia dei Permessi di Costruire, varianti e Agibilità relative alla costruzione e abitabilità del bene oggetto di valutazione (Allegato 8 – Urbanistica)
- Copia rendiconto condominiale (Allegato 5 – Condominio)

3.4 Tentativo di conciliazione

L'incarico della CTU è la determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto con le relative regolarità edilizie e catastali.

Nel quesito al punto 6) vi era da parte del G.I. la richiesta di espletare un tentativo di conciliazione.

Detta conciliazione non è avvenuta in quanto le parti oltre a non aver nominato CTP non erano presenti al primo incontro e non hanno manifestato l'interesse a conciliare.

3.5 Principio del contraddittorio e diritto alla difesa

La relazione del CTU deve essere trasmessa alle parti costituite presso i loro difensori a mezzo fax e/o posta elettronica certificata entro il giorno 15 gennaio 2024.

In data 15 gennaio 2024 mediante PEC è stata inviata la relazione alla parte ricorrente _____ l'Avv. Fabrizio Maria Drago si allegano copie delle ricevute di avvenuta consegna della PEC (Allegato 10 - Mail Bozza).

In data 15 gennaio 2024 mediante PEC è stata inviata la relazione alla parte convenuta BCC NPLS2022 S.r.l. all'Avv. Roberta Frojo Si allegano copie delle ricevute di avvenuta consegna della PEC (Allegato 10 - Mail Bozza).

Le parti avevano come termine ultimo per la trasmissione al CTU delle loro osservazioni sino al 30 gennaio 2024.

In data 30 gennaio 2024 non sono state ricevute alcune osservazioni dalle parti

In data 12 febbraio 2024 è stata trasmessa la Perizia definitiva all'attenzione del G.I. Dott.ssa Giusy Ciampa.

3.6 Conclusioni delle indagini peritali

Le indagini peritali effettuate sono state condotte in modo da rispondere nel migliore dei modi al quesito indicato in premessa.

In primo luogo si è effettuato opportuno sopralluogo con un' adeguata documentazione fotografica e gli opportuni rilievi dello stato dei luoghi, in modo da verificare eventuali difformità tra la planimetria catastale reperita all'Agenzia delle Entrate, le piante allegate all'ultimo provvedimento autorizzativo reperite in Comune e lo stato dei luoghi, sono state fatte solamente le misure necessarie per verificare la

conformità e non è stato fatto il rilievo completo dello stato di fatto in quanto non richiesto nel quesito.

In seguito alla richiesta di verifica debitoria nei confronti condominiali si sottolinea che alla data di consegna della valutazione il debito ammonta ad € 5.777,86

In secondo luogo si sono effettuate delle ricerche di mercato sui prezzi di vendita nella città di Savigliano nel medesimo segmento di mercato, mediante ricerche storiche presso l'Agenzia delle Entrate Conservatoria dei registri immobiliari di Cuneo, visure catastali e colloqui con operatori nel settore immobiliare della zona.

In terzo luogo si è provveduto alla stima del bene

4. DESCRIZIONE E STATO DEI LUOGHI

4.1 Descrizione del bene

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di condominio edificato nel 1969 con una tipologia edificatoria tipica del periodo, ossatura in Cemento Armato e muri di tamponamento in laterizio a camera d'aria. Il condominio è in buono stato manutentivo con un ingresso tipico del periodo ben mantenuto.

L'appartamento ha accesso diretto dal vano scala mediante un portoncino blindato probabilmente sostituito nei primi anni 2000.

Tutti i muri interni sono intonacati al civile e tinteggiati, solo i bagni hanno il rivestimento in piastrelle.

I pavimenti sono in marmo ingresso e soggiorno, la cucina e i bagni sono piastrellati mentre le camere sono finite con pavimento ligneo.

I serramenti sono in legno con vetro doppia camera non più originali ma probabilmente sostituiti nei primi anni 2000.

L'impianto elettrico è stato rivisto alcuni anni fa si evince la sostituzione dei frutti, non è dato sapere se la rete distributiva è anch'essa stata revisionata.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con termovalvole mentre quello di acqua sanitaria è regolato da un boiler a gas.

La cantina è collocata al piano seminterrato, non è stato possibile accedere alla stessa in quanto è stato dichiarato che non vi erano le chiavi, comunque si desume un andito con finiture classiche dell'epoca edificatoria.

Il Garage è collocato nel cortile retrostante la via Carlo Felice Savio fa parte di una batteria di garage in unico piano con tetto piano e porta in ferro basculante internamente intonacato con pavimentazione in piastrelle.

Per una migliore descrizione dello stato dei luoghi si fa riferimento alla documentazione fotografica (Allegato 9 – Documentazione fotografica)

4.2 Provenienze, titolarità e catasto

Atto di acquisto di alloggio e garage rogito Notaio Amianto Paolo in data 25/10/2016 Rep. 24081/13164, registrato a Saluzzo il 02/11/2016 n.ro 3370 /1T trascritto a Cuneo il 02/11/2016 al n.ro 1512/2017.

Per Acquisto contro Crepaldi Valentina e Sorace Salvatore

Ad oggi non è stato possibile accertare chi abitasse l'alloggio in quanto al momento del sopralluogo non sono state fornite le generalità.

L'alloggio e il garage risultano censiti al Catasto Fabbricati :

Foglio 111 mapp. 2509 sub. 18 Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 6,5 vani, Rendita € 822,46.

Foglio 111 mapp. 2509 sub. 47 Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 14 mq, Rendita € 57,84.

Per quanto attiene le ispezioni ipotecarie si fa riferimento alle visure presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Saluzzo (Allegato 7 - Visure Ipotecarie).

4.3 Situazione edilizia

La costruzione del fabbricato risulta dai seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Savigliano:

- Pratica edilizia n.ro 368/69 del 1968 edificazione condominio
- Agibilità del 23 luglio 1971
- Autorizzazione edilizia in sanatoria n.ro 194/A del 13/12/1991 condono edilizio n.ro 17 del 19/03/1986
- Comunicazione di edilizia libera del 01/04/2016 protocollo 8996

L'intero condominio è provvisto di Attestato di certificazione energetica n.ro 2013 112091 0035 classe energetica "F" con scadenza 22/09/2026.

4.4 Confini

L'alloggio e le pertinenze confinano con altri subalterni di altre proprietà all'interno del contesto condominiale.

4.5 Consistenze superficiali

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V edizione, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Le superfici delle unità immobiliari oggetto di contenzioso sono state dedotte mediante la misurazione delle stesse sul file cad a seguito rilievo speditivo.

Consistenze metriche delle unità immobiliari oggetto di valutazione.

Alloggio e pertinenze Piano Secondo e piano seminterrato

- *Alloggio Piano Secondo*

Superficie Principale 123 mq;

Superficie Balconi 22 mq;

- *Cantina Piano Seminterrato*

Superficie Cantina 24 mq

- *Autorimessa Piano Terreno*

Superficie Autorimessa 15 mq

5. OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA RELAZIONE DEL CTU

5.1 Osservazioni della parte attrice

NESSUNA

5.2 Osservazioni della parte convenuta

NESSUNA

6. RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEL VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' CON IL METODO MARKET COMPARISON APPROACH

Il presente rapporto di valutazione del più probabile valore della piena proprietà alla data del 15/01/2024 viene redatto conformemente agli standard estimativi internazionali.

6.1 Definizione del valore di mercato

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Il criterio valore di mercato del valore della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere venduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Simile definizione viene citata nella norma UNI 11612:2015

6.2 Procedimento utilizzato per la valutazione

Definizioni:

Valore di stima del prezzo di mercato viene determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima denominato di seguito Subject e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati nell'intorno della data di stima di recente e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato.

6.3 Principali caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica

rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;

- Le superfici Secondarie :

Superficie balconi (SUB) Unità di misura: m²;

Superficie cantine (SUC) Unità di misura: m²;

Superficie garage e autorimesse (SUG) Unità di misura: m²;

- Stato di manutenzione (STM): Lo stato di manutenzione è una caratteristica che ci permette di confrontare le caratteristiche di manutenzione e stato conservativo del subject con i comparabili.

I valori vanno da "0" stato originale a "5" recentemente manutenzionato. Unità di misura: a corpo;

- Numero dei servizi igienici (SER): Il servizio igienico incide sul valore calcolando il valore a nuovo come quota di ammortamento secondo vetusta, anni di vita;

- Livello di Piano (LIV) : Il livello di piano incide sul valore immobiliare visto lo scostamento all'interno del segmento di mercato in percentuale sul valore immobiliare

6.4 Data della valutazione

La data della valutazione del valore della piena proprietà è al 15/01/2024.

6.5 Comparabili

La ricerca dei comparabili viene eseguita presso la conservatoria dei registri immobiliari e l'agenzia del territorio. Dall'analisi degli atti stipulati nell'intorno dell'oggetto di valutazione si richiede copia degli atti ai Notai roganti per non gravare di costi la procedura.

I Notai interpellati :

Notaio Fessia Filippo Pietro ha inoltrato un atto relativo al Comparabile A

Notaio Testa Michele ha inoltrato un atto relativo al Comparabile B

Notaio Amianto Paolo, al quale sono stati richiesti gli atti relativi ai

comparabili, ma ha negato la disponibilità all'invio. Tali atti sono stati pertanto recuperati telematicamente con un costo di € 40,50

COMPARABILE A

Alloggio con relativi locali accessori – Savigliano (CN) – Via Saluzzo, 15

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Trattasi di alloggio in porzione di fabbricato situato al Piano Secondo composto da ingresso su soggiorno angolo cottura, disimpegno, due camere, servizio e balcone; cantina al piano seminterrato
Destinazione	Residenziale privata
Fonte dato	Notaio Filippo Pietro Fessia
Provenienza	Atto Notarile
Data	26/06/2023 rep. 5512/4472
Prezzo	165.000,00 €



COMPARABILE B

Alloggio con relativi locali accessori – Savigliano (CN) – Via Pylos, 32

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Trattasi di alloggio al piano terreno composto da disimpegno, cucina con angolo cottura, due camere, bagno e balconi; al piano seminterrato locale cantina
Destinazione	Residenziale privata
Fonte dato	Notaio Michele Testa
Provenienza	Atto Notarile
Data	11/05/2023 rep. 38790/23779
Prezzo	127.000,00 €



COMPARABILE C

Alloggio con relativi locali accessori – Savigliano (CN) – Via Pylos, 29

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Trattasi di alloggio al piano terzo composto da corridoio, cucina, due camere, ripostiglio e balconi; al piano seminterrato locale cantina
Destinazione	Residenziale privata
Fonte dato	Notaio Paolo Amianto
Provenienza	Atto Notarile
Data	24/02/2023 rep. 34673/22347
Prezzo	120.000,00 €



COMPARABILE D

Alloggio con relativi locali accessori – Savigliano (CN) – Via Saluzzo, 9

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Trattasi di alloggio al piano terzo composto da Ingresso, cucinino, sala da pranzo, due camere, bagno e balconi; al piano seminterrato locale cantina
Destinazione	Residenziale privata
Fonte dato	Notaio Paolo Amianto
Provenienza	Atto Notarile

Data
Prezzo

05/07/2023 rep. 35246/22813
90.000,00 €



Per maggiori dettagli sui comparabili, si comunica che gli stessi sono a disposizione dell'autorità giudiziaria presso lo studio del valutatore.

Le caratteristiche immobiliari dei comparabili e le loro superfici sono state dedotte da planimetrie catastali opportunamente scalate.

6.6 Calcoli per individuazione del valore di mercato secondo MCA

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Compravendite				Subject
	Atto Fessia "A"	Atto Testa "B"	Atto Amianto "C"	Atto Amianto "D"	
Prezzo totale PRZ (euro)	165.000,00	127.000,00	120.000,00	90.000,00	
Data DAT (mesi)	-6	-8	-10	-5	0
Superficie Principale SUP (mq)	75,00	76,00	80,00	78,00	123,00
Balconi BAL (mq)	8,00	4,00	16,00	8,00	22,00
Cantina CAN (mq)	8,00	13,00	10,00	8,00	24,00
Garage (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	15,00
Bagni SER (n.ro)	1,00	1,00	1,00	1,00	2,00
Livello piano LIV (n)	2	0	3	3	2
Stato di Manutenzione STM (n)	5	3	2	0	3

Indici Mercantili

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	-0,05
p(BAL)/p(SUP)	0,30
Cantina CAN (mq)	0,20
Garage (mq)	0,90
Bagni SER (n.ro)	10.000,00
Anni Servizio (t)	10,00
Vita utile bagni (n)	30,00
p(LIV)/PRZ	-0,020
Costo intervento manutentivo (euro)	15.000,00

Tabella dei prezzi marginali

Prezzo marginale	P(....)A	P(....)B	P(....)C	P(....)C
p(DAT) (euro/mese)	-687,50	-529,17	-500,00	-375,00
p(SUP) (euro/mq)	1.382,49	1.382,49	1.382,49	1.382,49
p(BAL) (euro/mq)	414,75	414,75	414,75	414,75
Cantina CAN (mq)	276,50	276,50	276,50	276,50
Garage (mq)	1.244,24	1.244,24	1.244,24	1.244,24
Bagni SER (n.ro)	6.666,67	6.666,67	6.666,67	6.666,67
p(LIV) (euro/n)	-3.300,00	-2.540,00	-2.400,00	-1.800,00
p(STM) (euro/n)	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Compravendite			
	Atto Fessia "A"	Atto Testa "B"	Atto Amianto "C"	Atto Amianto "D"
Prezzo totale PRZ (euro)	165.000,00	127.000,00	120.000,00	90.000,00
Data DAT (mesi)	-4.125,00	-4.233,33	-5.000,00	-1.875,00
Superficie Principale SUP (mq)	66.359,45	64.976,96	59.447,00	62.211,98
Balconi BAL (mq)	5.806,45	7.465,44	2.488,48	5.806,45

Cantina CAN (mq)	4.423,96	3.041,47	3.870,97	4.423,96
Garage (mq)	18.663,59	18.663,59	18.663,59	18.663,59
Bagni SER (n.ro)	6.666,67	6.666,67	6.666,67	6.666,67
Livello piano LIV (n)	0,00	-5.080,00	2.400,00	1.800,00
Stato di Manutenzione STM (n)	-30.000,00	0,00	15.000,00	45.000,00
Prezzi corretti (euro)	232.795,12	218.500,80	223.536,71	232.697,66

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(232.795,12 - 218.500,80) * 100] / 218.500,80 = 6,54\% < 10\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è dunque uguale a:

$$(232.795,12 + 218.500,80 + 223.536,71 + 232.697,66) / 4 = 224.944,21 \text{ €}$$

6.7 Sintesi di stima del valore della piena proprietà

Il valore della Stima a Market Comparison Approach è così sintetizzata:

Valore intero 224.944,21 € approssimabile a **225.000,00 €**

6.8 Stato dell'immobile

L'immobile al momento del sopralluogo è occupato da una famiglia di origine cinese, dei quali occupanti non si è potuto verificare l'identità.

Si riferisce inoltre a conclusione che l'immobile ha una pendenza nei confronti del Condominio alla data di stima pari a **€ 5.777,86**

7. RISPOSTA AL QUESITO

“ Il CTU, esaminata la documentazione prodotta ed eventualmente espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari (ai quali si ordina sin d’ora ex art. 213 c.p.c. di mettere a disposizione dell’esperto le informazioni che richiederà loro con espressa autorizzazione ad acquisire in copia tutti i documenti necessari al riguardo), il CTU:

- 1. Individui e descriva dettagliatamente – anche mediante riproduzione grafica e fotografica – il bene immobile oggetto della massa da dividere, ne verifichi l’attuale appartenenza alle parti in causa, individuando i titoli di provenienza e ne determini il valore attuale di mercato, anche alla luce dei pesi e gravami sugli stessi, esponendo analiticamente i criteri della stima;*
- 2. Dica se l’immobile presenti i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità, ai sensi della L. 28/02/1985 n.ro 47 e successive modificazioni (ivi incluso il D.P.R. 06/06/2001 n.ro 380) e verifichi altresì la conformità dello stato dei luoghi ai dati delle planimetrie catastali, secondo le previsioni contenute nell’art. 19, comma 14, D.L. 31/05/2010 n.ro 78, convertito in L. 30/07/2010 n.ro 122;*
- 3. Dica se l’immobile sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei dividendi senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*
- 4. In caso di risposta affermativa al quesito sub3) predisponga un progetto di comoda divisione tra i comproprietari con eventuali conguagli in denaro;*
- 5. Ove il bene non sia comodamente divisibile, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità;*
- 6. Fornisca ogni altro elemento utile alla decisione e tenti, ove possibile, la conciliazione tra le parti.*

1. I beni Immobili si compongono dell’alloggio di cui all’oggetto del rapporto di valutazione per un valore complessivo di € 225.000,00.
I due comproprietari pertanto avranno una quota pari a **€ 112.500,00** ciascuno

2. La Legittimità urbanistica risulta conforme a seguito della richiesta di esame pratiche inoltrata al Comune di Savigliano, catastalmente è correttamente rappresentato, non sussistono impedimenti alla commerciabilità del bene.

3. L'immobile non è comodamente divisibile la divisibilità sarebbe troppo onerosa.
4. Non viene proposto un prospetto divisionale in quanto il bene non è divisibile
5. Il bene non è comodamente divisibile in quanto occorrerebbe creare un servizio igienico nuovo completamente attrezzato, creare un accesso nuovo dal vano scale condominiale che non è possibile effettuare.
6. Non è stato possibile tentare la conciliazione per assenza delle parti e dei Consulenti tecnici di parte

8. RISPOSTA ALLE MEMORIE DI PARTE

In merito alle osservazioni presentate dalle parti si risponde come segue :

- Osservazioni "NESSUNA"
- Osservazioni "NESSUNA"

9. FORMULA CONCLUSIVA

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del Codice di procedura civile, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da 20 pagine con 10 allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Busca, lì 12 febbraio 2024

IL CTU INCARICATO
RACCA architetto VALERIO

Documentazione allegata:

Allegato 1 – Mail CTP

Allegato 2 – Verbali

Allegato 3 – Mail contatti

Allegato 4 – Mail sopralluogo

Allegato 5 – condominio

Allegato 6 – Visure e planimetrie

Allegato 7 – Ipoteche

Allegato 8 – Urbanistica

Allegato 9 – Documentazione fotografica

Allegato 10 – Mail invio Bozza