

Arch. Leila SAVIO

Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel./Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: l.savio@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

II SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

COMPRENSIVA DI EVENTUALI OSSERVAZIONI DEI CTP
E RELATIVE CONTRODEDUZIONI

CTU ARCH. LEILA SAVIO

ILL.^{MO} SIG. PRESIDENTE DOTT.SSA FEDERICA LA MARCA

PROCEDIMENTO N° 31949/2014 RGC

PROMOSSO DA

(ATTORE)

CONTRO

(CONVENUTO

NON

COSTITUITO) + ALTRI



Il sottoscritto arch. Leila SAVIO, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino al n° 7206 e parimenti iscritto presso il Tribunale di Torino all'Albo dei Consulenti Tecnici al n° 39284,

PREMESSO CHE:

- in data 10/12/2021 la scrivente riceveva incarico di CTU nel procedimento in epigrafe con cui la S.V. chiedeva di rispondere al seguente quesito:
“Il CTU, letti gli atti e la relazione del CTU Arch. E. Gili del 23.9.2015, provveda all'aggiornamento della stessa sia sotto il profilo dell'attuale titolarità dei beni sia con riferimento ai valori di stima; consideri inoltre, alla luce dello stato di fatto, della notevole differenza di valore fra i due lotti individuati dal CTU e del fatto che le condividenti non eseguite hanno dichiarato di non intendere richiedere alcuna assegnazione, l'opportunità della formazione di un unico lotto ovvero di due lotti, provvedendo ad indicare, in tale ultimo caso, quali parti resterebbero in comunione e se e quali servitù verrebbero costituite”.
- le condividenti non eseguite [REDACTED] e [REDACTED] nominavano quale Consulente Tecnico di Parte il Geom. [REDACTED], le altre parti non nominavano CTP;
- all'udienza del 07/02/2022 la sottoscritta prestava giuramento di rito e la S.V. autorizzava il CTU a trasmettere alle parti la bozza di perizia entro il 30/04/2022, assegnando termine alle parti fino al 15/05/2022 per eventuali osservazioni e fino al 31/05/2022 per il deposito da parte del CTU della perizia completa delle note sulle osservazioni;
- si svolgevano n° 05 operazioni peritali di cui 02 presso lo studio del CTU, 02 presso i luoghi per cui è causa e 01 presso l'Archivio Edilizio del Comune di Chieri;
- in particolare, stante la necessità di reperire presso l'Archivio Edilizio copia della pratica edilizia comprovante l'avvenuta autorizzazione delle opere relative



all'immobile identificato dal subalterno 109 (indicate nella precedente relazione di CTU come irregolarità edilizie), la sottoscritta presentava istanza di proroga dei termini di consegna, cui faceva seguito il decreto del Giudice del 26/04/2022 che assegnava nuovi termini rispettivamente fino al 06/06/2022 per la trasmissione della Bozza di relazione alle parti, al 25/06/2022 per le osservazioni ed al 15/07/2022 per il deposito della relazione finale da parte del CTU;

- nel contempo, il CTU esperiva le opportune verifiche presso gli Uffici NCEU, Archivio Edilizio e Conservatoria RR.II.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

con il deposito della presente Relazione (la cui Bozza viene inviata a mezzo PEC alle parti costituite) il sottoscritto CTU assolve il mandato conferito, precisando che la versione depositata in Cancelleria può contenere eventuali variazioni rispetto alla Bozza, inserite in carattere **blu** (aggiunte) e/o in carattere ~~barato~~ (cancellazioni) a seconda delle Osservazioni effettuate dalle parti.

1. BREVE ANTEFATTO

In estrema sintesi, dalla documentazione in atti si ricostruisce che:

- risulta pendente innanzi il Tribunale di Torino l'Esecuzione Immobiliare RGE 2434/2013 promossa dal creditore procedente [REDACTED] ed avente ad oggetto la proprietà pro quota del sig. [REDACTED] relativa agli immobili siti in Chieri (TO), via Vittime di Bologna n° 6;
- le comproprietarie non esegutate [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] risultano costituite nella procedura esecutiva;
- risultano altresì intervenuti i creditori iscritti [REDACTED] (ora [REDACTED])



- ██████████) ed ██████████;
- all’udienza del 23/10/2014 il Giudice disponeva Ordinanza per procedere al giudizio di divisione con sospensione del giudizio di esecuzione;
 - la causa veniva iscritta a ruolo, assegnata alla Sezione II Civile e rubricata con il n° RG 31949/2014;
 - nel giudizio di divisione si costituiva la convenuta ██████████ ██████████;
 - nell’ambito della procedura divisionale, le parti chiedevano disporsi CTU volta alla stima dei beni ed alla valutazione circa la divisibilità o meno dei beni, pertanto con Provvedimento del 13/03/2015 il Giudice nominava quale Esperto l’Arch. Eugenio GILI;
 - con provvedimento del 22/12/2015, il G.I. disponeva lo scioglimento della comunione esistente tra l’esecutato e le comproprietarie non esegutate;
 - in data 15/10/2018 si costituiva in giudizio la ██████████ in qualità di mandataria con rappresentanza di ██████████, a sua volta cessionaria del credito originariamente spettante a ██████████, sostituendosi alla stessa nel giudizio di divisione;
 - all’udienza del 06/11/2018 il procuratore legale delle convenute non esegutate dichiarava il decesso della sig.ra ██████████ e il Giudice dichiarava l’interruzione del processo;
 - con istanza del 29/06/2021 la ██████████ chiedeva la riassunzione della causa RG 31949/2014;
 - in data 10/12/2021 la scrivente riceveva incarico di CTU nel procedimento in epigrafe con cui la S.V. chiedeva di rispondere al quesito indicato in premessa.



2. OPERAZIONI PERITALI

Verbale n° 01 del 24/02/2022 presso lo Studio del CTU (cfr. all. 01.1).

In presenza del CTP di parte convenuta il CTU procedeva alla lettura del quesito ed alla disamina della documentazione presente in atti.

Si concordava che il CTU avrebbe svolto in autonomia le verifiche presso le banche dati informatizzate per reperire la documentazione necessaria alla risposta dei quesiti e si fissava la successiva sessione peritale per il giorno 29/03/2022 sul posto in Chieri (TO), via Vittime di Bologna n° 6.

Verbale n° 02 del 29/03/2022 sul posto in Chieri (TO), via Vittime di Bologna n° 6 (cfr. all. 01.2).

In presenza del CTP di parte convenuta e del convenuto non costituito sig. [REDACTED], si eseguivano i rilievi foto-planimetrici delle unità immobiliari oggetti di causa, verificando lo stato manutentivo dei locali. Il CTP chiedeva verbalizzarsi che alla pag. 13 della perizia in atti del CTU Arch. GILI, veniva erroneamente indicata un'irregolarità edilizia relativamente all'immobile identificato al sub. 109 non presente in quanto oggetto di pratica di autorizzazione presentata presso l'Ufficio competente a firma dello stesso CTP, per tale motivo chiedeva di poter produrre copia del documento; il CTU si riservava di chiedere al Giudice in quanto documento non presente in atti.

Si fissava la successiva sessione peritale per il giorno 22/04/2022 presso lo studio del CTU.



Verbale n° 03 del 22/04/2022 presso lo studio del CTU (cfr. all. 01.3).

Il CTU verbalizzava che con email del 20/04/2022 il CTP riferiva di non essere in possesso presso il suo archivio di copia della pratica edilizia comprovante l'avvenuta autorizzazione delle opere relative all'immobile identificato al sub. 109, motivo per cui si riteneva necessario chiedere proroga al Giudice al fine di presentare istanza di accesso atti presso l'Ufficio competente.

Si discutevano le risultanze del sopralluogo e si concordavano i valori unitari da attribuire agli immobili:

Si concordava altresì circa la maggiore convenienza nella formazione di un unico lotto. Il CTU si riservava di fissare la prossima sessione peritale a seguito della decisione del Giudice in merito all'istanza di proroga.

Verbale n° 04 del 26/05/2022 presso l'Archivio Edilizio del Comune di Chieri (cfr. all. 01.4).

Si procedeva alla disamina del fascicolo ad all'acquisizione di copia fotografica dei documenti di interesse. Non essendo possibile eseguire la verifica planimetrica presso l'immobile nell'ambito della medesima sessione peritale a causa dell'impossibilità del convenuto ad essere presente, si fissava la chiusura delle operazioni peritali sul posto per il giorno 01/06/2022.

Verbale n° 05 del 01/06/2022 sul posto in Chieri (TO), via Vittime di Bologna n° 6 (cfr. all. 01.5).

Si procedeva alla verifica di corrispondenza tra la planimetria allegata all'autorizzazione e lo stato di fatto e si riscontrava la presenza di una lieve difformità consistente nella chiusura del vano porta che conduce dalla camera al disimpegno. Relativamente alla mancanza di antibagno, il CTP riferiva che il progetto è stato



analizzato dai tecnici dell'Ufficio competente che non hanno segnalato la necessità di compartimentare attraverso chiusura dotata di porta il locale cucina-soggiorno rispetto al bagno, **che la distanza tra la cucina ed il bagno è di circa m 5 e che tra i due locali intercorrono due vani disimpegno**. Si chiudevano infine le operazioni peritali.

3. VERIFICHE DOCUMENTALI

Al fine di verificare la documentazione catastale, ipotecaria ed edilizia ritenuta di interesse ai fini della presente causa, il CTU esperiva le opportune verifiche di seguito elencate:

3.1 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (N.C.E.U.)

Tenuto conto che alcune variazioni catastali effettuate a cura dell'Ufficio Territoriale competente¹ possono modificare in modo sostanziale i dati identificativi o di classamento di un immobile, il CTU reperiva le visure catastali aggiornate attraverso l'utilizzo della piattaforma online SISTER e può riferire che, rispetto alle visure catastali in atti, è presente unicamente la Variazione del 09/11/2015 consistente nell'inserimento in visura dei dati di superficie, che non influisce sull'identificazione catastale e di classamento dei beni oggetto di causa (cfr. allegati da 02.1 a 02.6).

3.2 CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI

Al fine di eseguire l'aggiornamento della titolarità dei beni in ossequio al quesito, il sottoscritto CTU esperiva le opportune verifiche presso la Conservatoria RR.II. di Torino 2 attraverso l'utilizzo della piattaforma online SISTER, verificando gli elenchi

¹Ad esempio, la bonifica di identificativo catastale varia gli identificativi catastali di un bene e la variazione di classamento ne varia la rendita.



dei nominativi ed acquisendo le note di interesse che vengono allegare in calce alla presente relazione (cfr. allegati da 03.1 a 03.7).

3.3 ARCHIVIO EDILIZIO

Tenuto conto della necessità di reperire copia della pratica edilizia comprovante la conformità delle opere eseguite nell'immobile identificato dal sub. 109 segnalata dal CTP di parte convenuta, in data 24/04/2022 il CTU presentava istanza di accesso atti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Chieri ed in data 26/05/2022 eseguiva l'accesso alla presenza del CTP, reperendo copia fotografica della DIA n° 216 del 15/04/2005 che si allega in calce alla presente relazione (cfr. all. 04).

Durante l'ultima sessione peritale del 01/06/2022, si procedeva al raffronto tra lo stato di fatto e lo stato di progetto e si riscontrava la presenza di una lieve difformità consistente nella chiusura del vano porta che conduce dalla camera al disimpegno, inoltre, né nello stato di fatto né in quello di progetto è presente opportuno disimpegno chiuso tra il bagno ed il locale cucina come previsto dal Regolamento Edilizio; premesso che relativamente alla mancanza di antibagno il CTP riferiva che il progetto è stato analizzato dai tecnici dell'Ufficio competente che non hanno segnalato la necessità di inserire una compartimentazione tra la cucina ed il bagno, per quanto concerne la lieve difformità presente, si ritiene che la stessa sia sanabile attraverso presentazione di idonea pratica presso l'Ufficio Tecnico Comunale a firma di tecnico abilitato, cui far seguire variazione catastale da presentarsi presso gli uffici catastali dell'Agenzia del Territorio, il tutto con costi stimati nell'ordine di € 2.500-3.000 comprensivi di IVA, oneri di Legge, diritti di segreteria, sanzione prevista per la sanatoria ed oneri del professionista.



4. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati nella frazione Pessione del comune di Chieri (TO) alla via Vittime di Bologna n° 6 e consistono in un fabbricato di civile abitazione del tipo a villetta bifamiliare a 2 piani fuori terra, costituita da un appartamento al piano primo (sub. 1) con cantina di pertinenza posta al piano terra, un appartamento (sub. 109) ed un box auto (sub. 3) posti al piano terra, due tettoie chiuse (sub. 6 e sub. 7) ed un box auto (sub. 5) posti nei bassi fabbricati situati nel cortile comune.



Estratto di mappa: la freccia di colore rosso indica in modo qualitativo l'ubicazione degli immobili oggetto di causa



Di seguito si riporta descrizione sommaria degli immobili unitamente ad idonea documentazione fotografica, rimandando alla perizia in atti per ogni opportuno approfondimento circa la descrizione dettagliata, con la precisazione che rispetto al 2015 (data in cui è stata redatta la precedente perizia in atti) non sono emerse variazioni dello stato distributivo e manutentivo degli stessi.

L'ingresso al piano rialzato del fabbricato di civile abitazione avviene attraverso qualche gradino che conduce alla porta di ingresso del tipo a doppio battente, in materiale metallico e tamponamento in vetro. Il vano scala presenta rivestimenti del pavimento e dei gradini in materiale lapideo, ringhiera in materiale metallico e mancorrente in legno e pareti trattate ad idropittura.



Vista dell'ingresso al cortile comune dalla via Vittime di Bologna n° 6





In alto: vista dell'ingresso al piano rialzato dal cortile comune

In basso: viste del vano scala



Alloggio posto al piano terreno/rialzato (sub. 109)

Unità immobiliare dotata di tre arie, composta da ingresso, cucina, camera, bagno, locale disimpegno e ampio balcone con affaccio sul cortile comune, ristrutturata nel 2005.



Vista dell'ingresso dal vano scala

Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel/Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it





Viste del bagno



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel/Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512
Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it





Viste della camera



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel/Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512
Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it





Viste del locale disimpegno adibito a cabina armadio



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel/Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it





Viste della cucina con affaccio sul balcone



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel/Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it





Viste del balcone

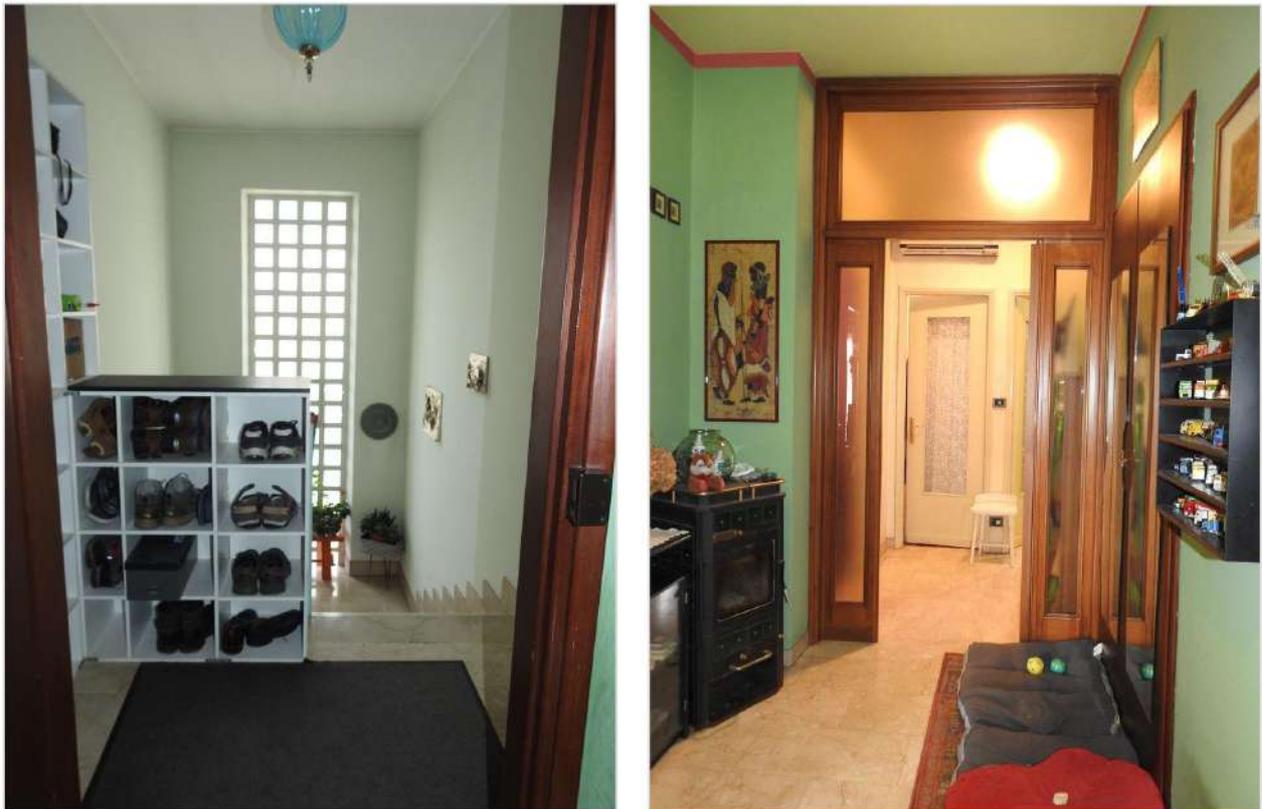


Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel/Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512
Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it



Alloggio posto al piano primo (sub. 1)

Unità immobiliare posta al primo piano, dotata di quattro arie, composta da corridoio di ingresso, cucina con affaccio su ampio terrazzo, cucinino, salotto, due camere di cui una dotata di locale spogliatoio ed entrambe dotate di balcone, bagno principale e piccolo bagno secondario oltre cantina di pertinenza posta al piano terreno.



Vista dell'ingresso dal pianerottolo del primo piano (a sx) e vista del corridoio (a dx)





In alto: vista della cucina con affaccio sul terrazzo

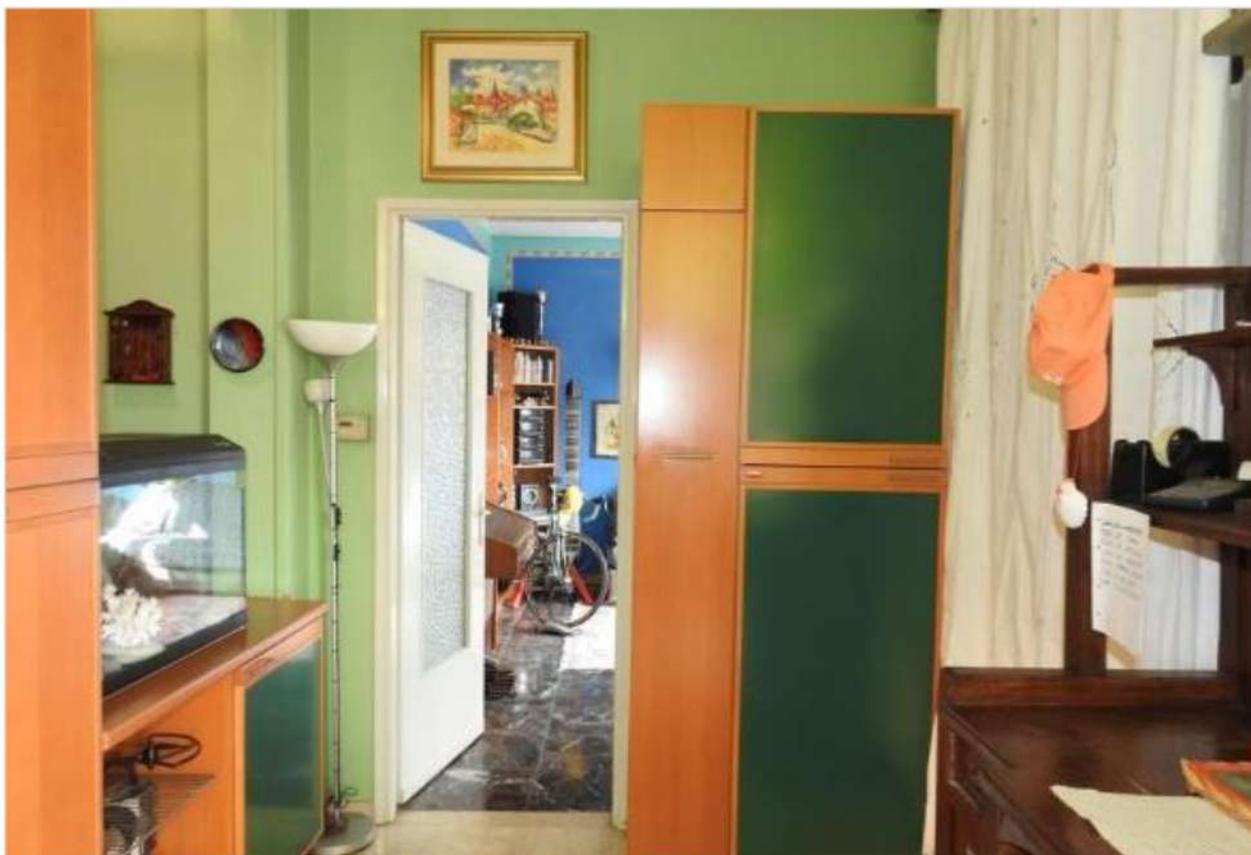
In basso: vista del cucinino comunicante con la cucina



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel/Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

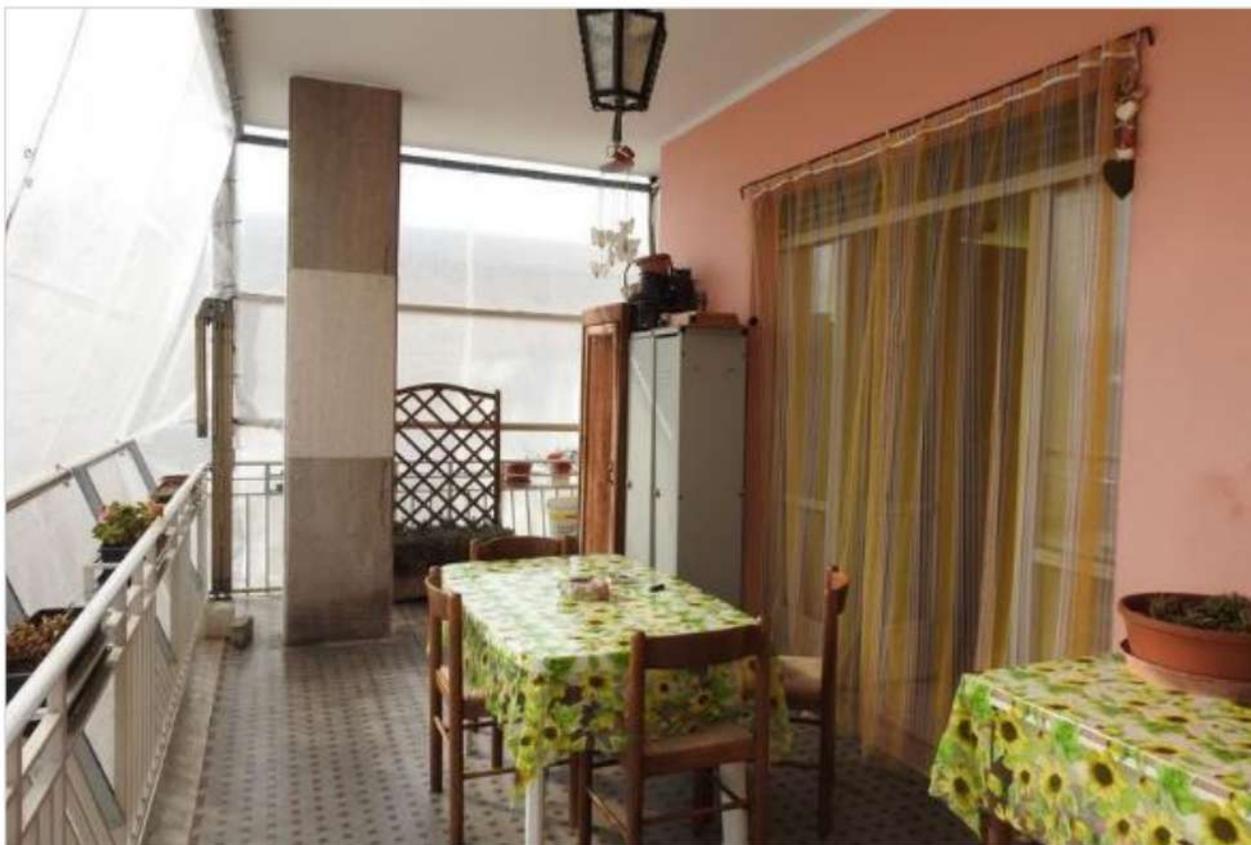
Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it





In alto: vista della porzione di corridoio resa comunicante con la cucina

In basso: vista del terrazzo



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel/Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it



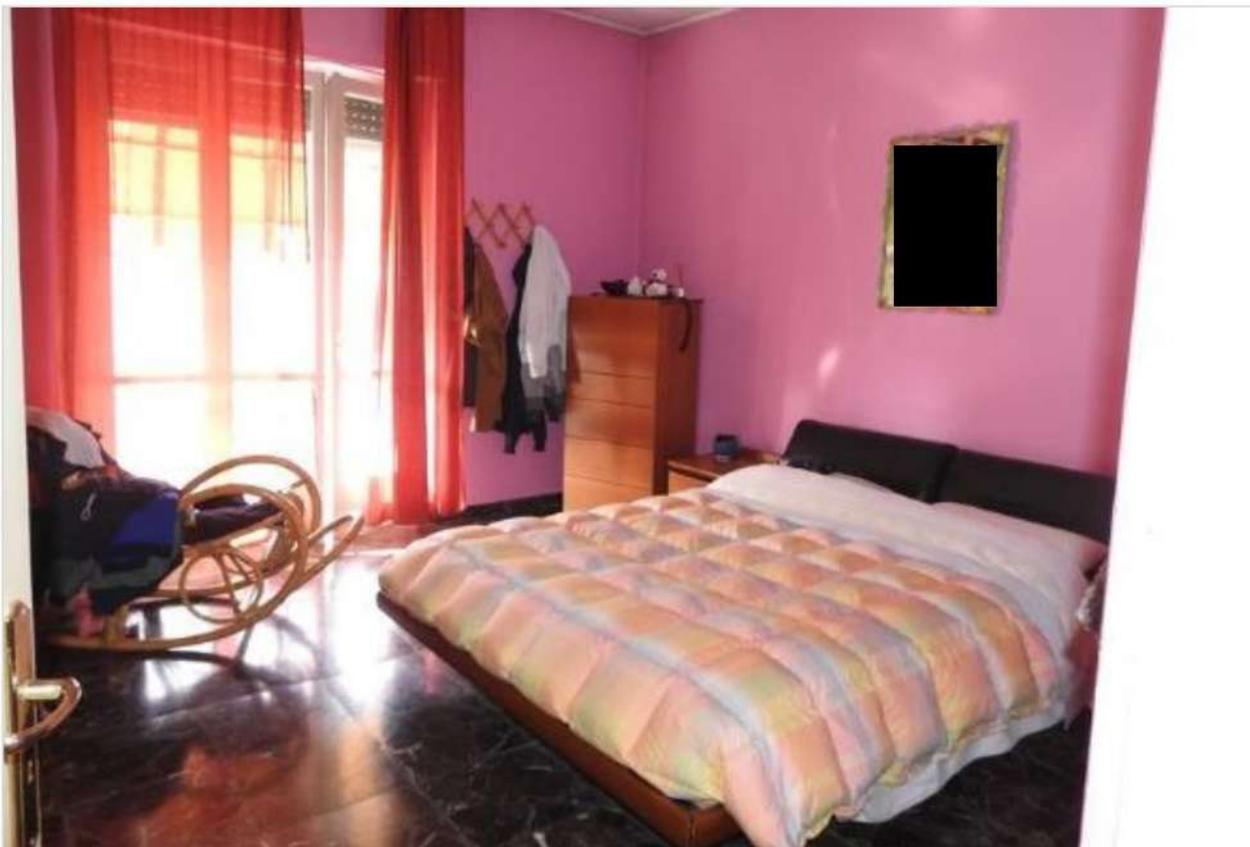


Viste del salotto

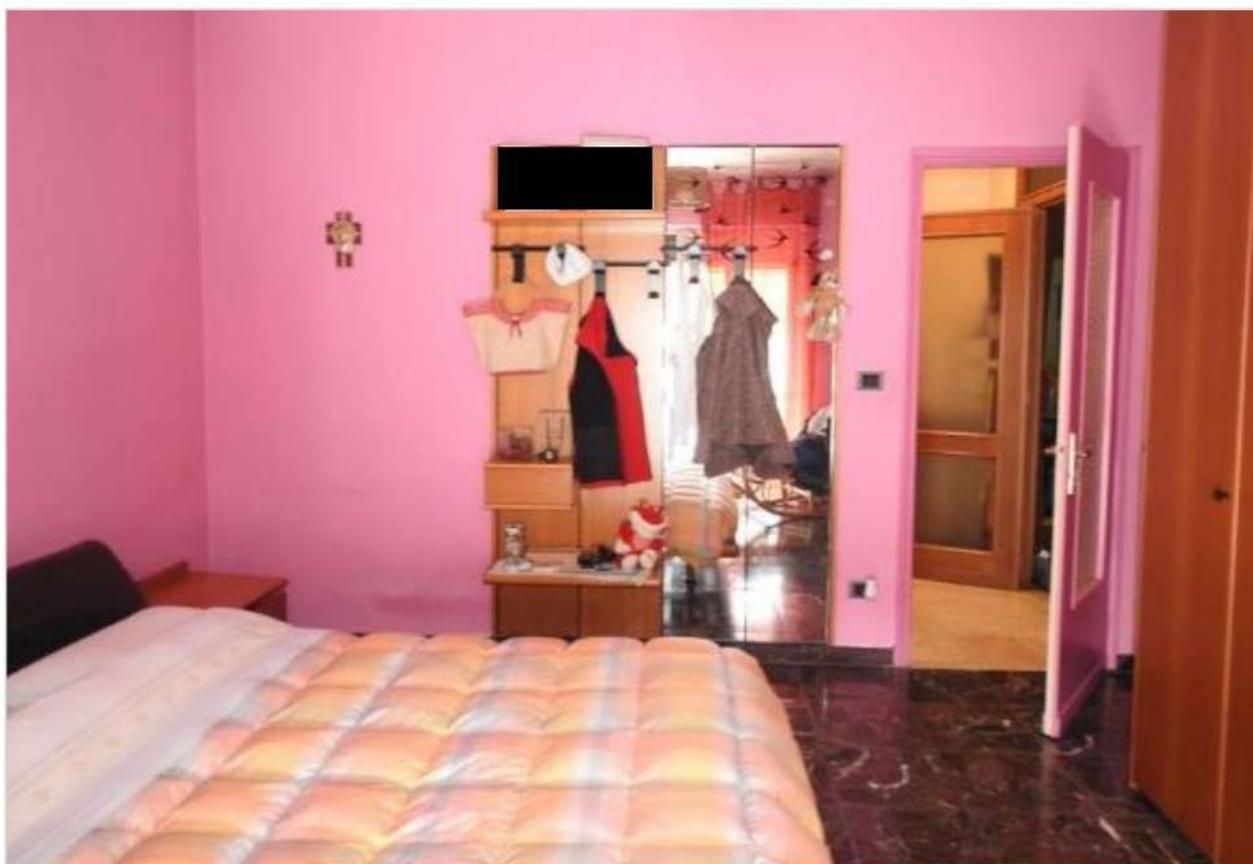


Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel/Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512
Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it





Viste della camera principale





In alto: vista degli ingressi ai bagni (a sx) e vista del secondo bagno (a dx)

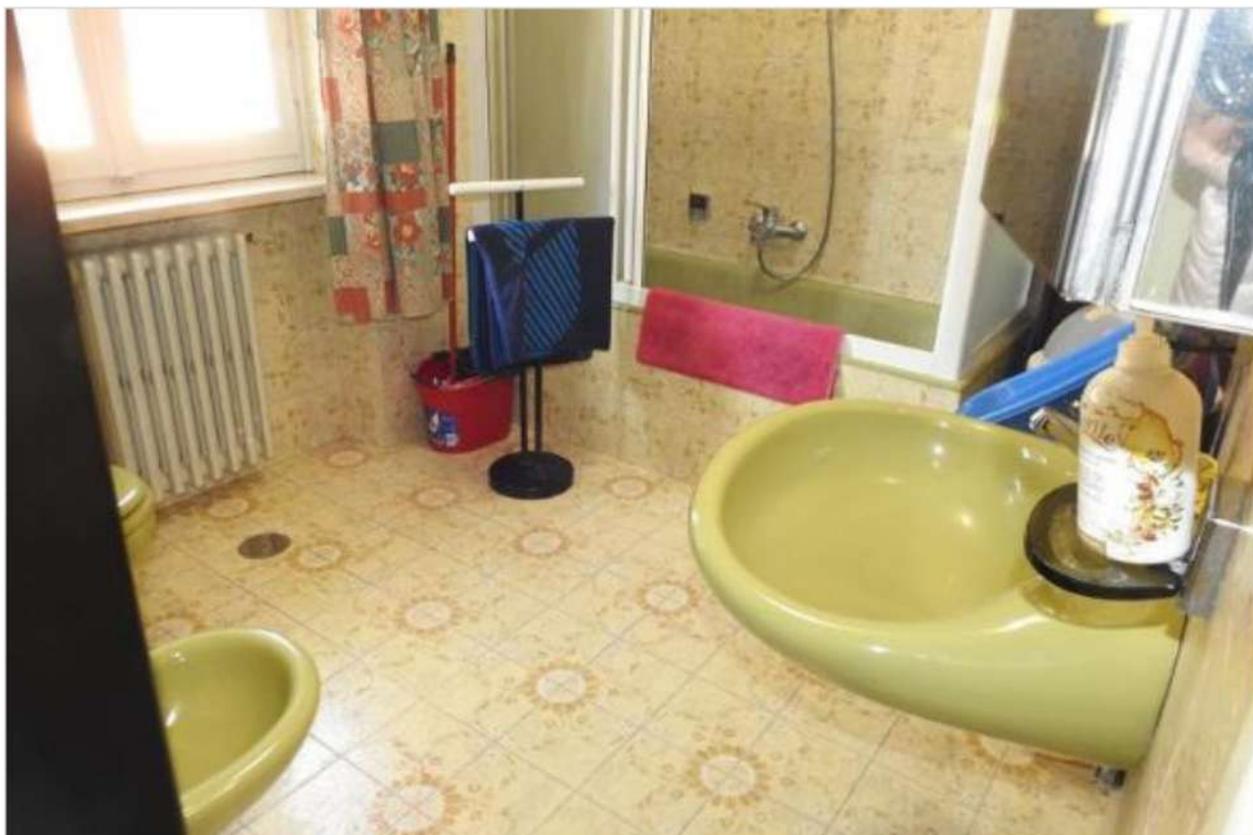
In basso: particolare del bagno principale



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel/Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it





Altre viste del bagno principale





In alto: vista della seconda camera; sulla sinistra è presente il locale spogliatoio

In basso: vista della camera dalla porta di ingresso (a sx) e vista del locale spogliatoio (a dx)



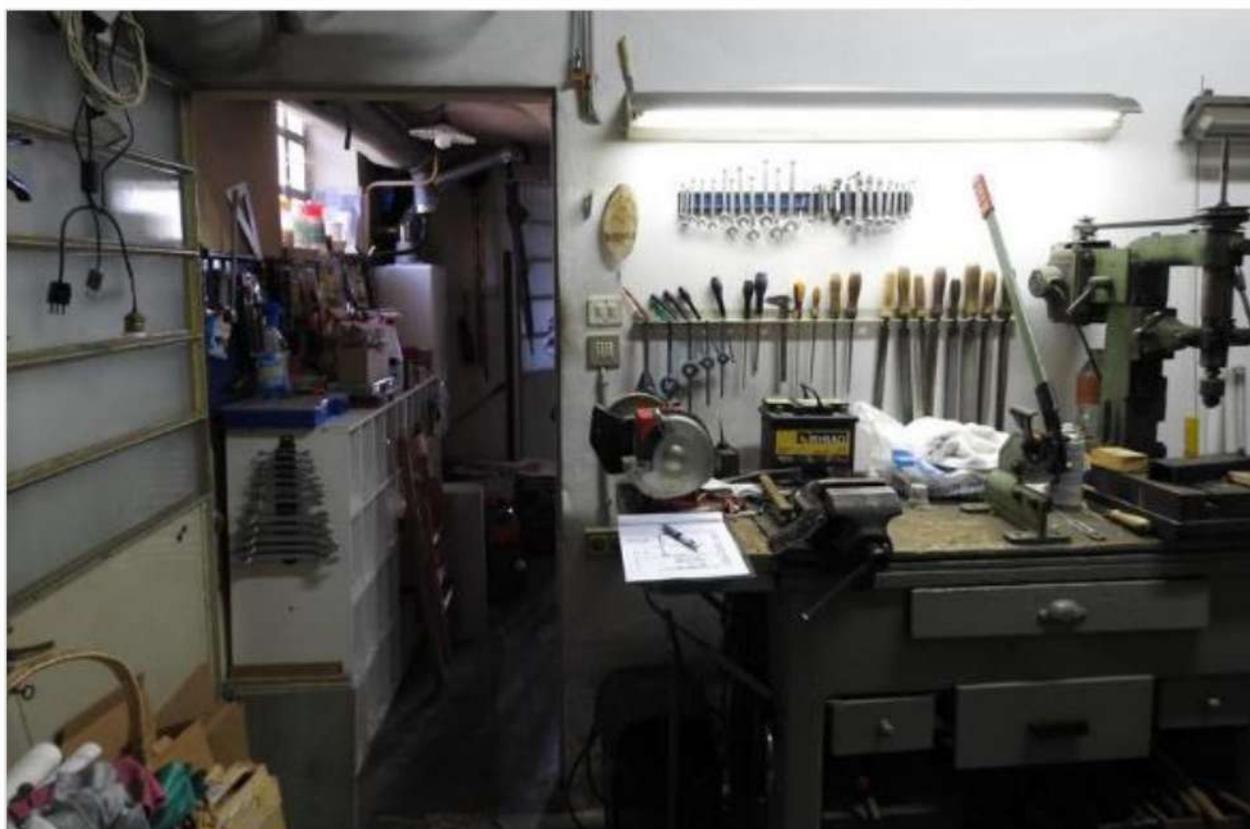
Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel/Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it





Viste della cantina



Box auto interno al fabbricato di civile abitazione (sub. 3)

Box auto posto al piano terra del fabbricato di civile abitazione, con ingresso dal cortile comune, costituito da portone a doppio battente in materiale metallico con tamponamento in vetro e comunicante con il vano scala interno attraverso porta posta sul fondo del locale.



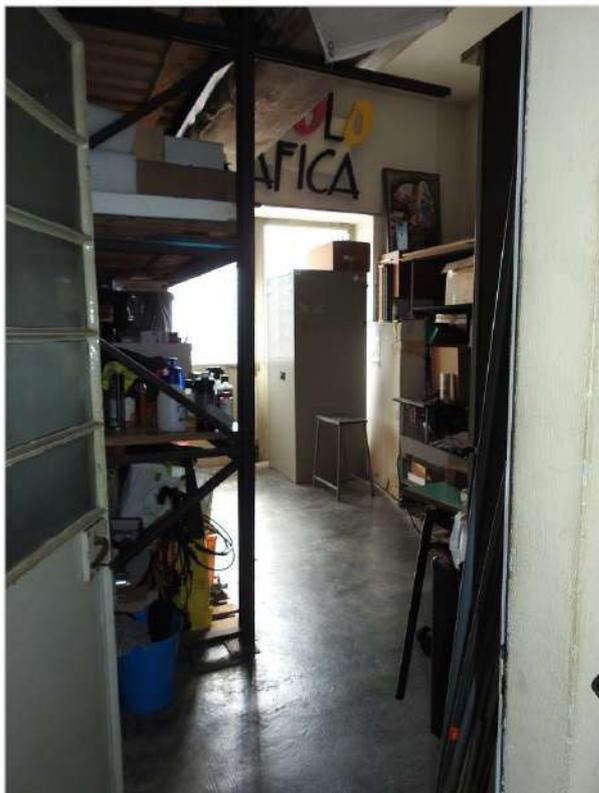
Vista dell'interno del box verso la parete di fondo; sulla destra è posta la porta che conduce al vano scala interno ed alla cantina





In alto: altra vista del box verso la porta di ingresso dal cortile comune

In basso: particolari della porta comunicante con il vano scala



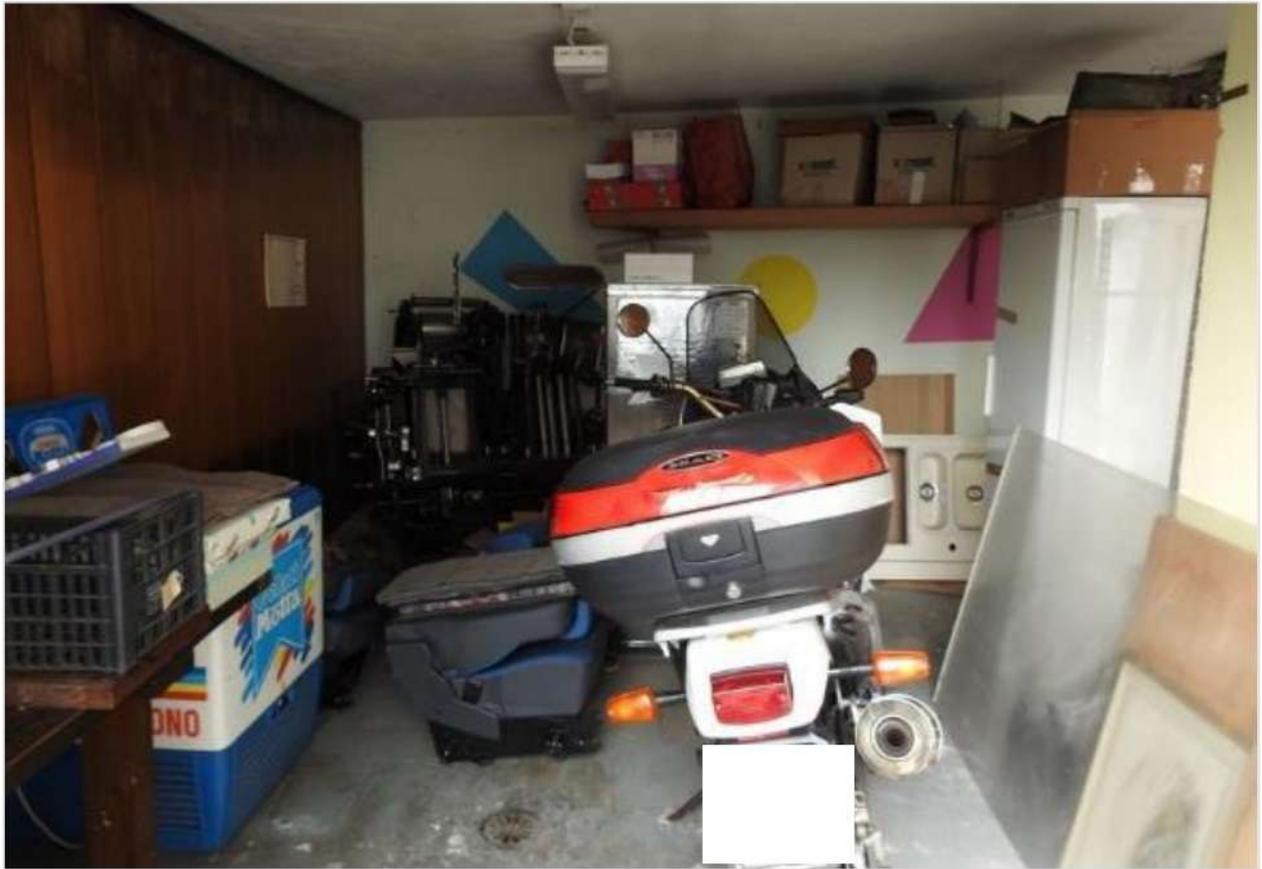
Box auto nel basso fabbricato esterno (sub. 5)

Box auto posto in basso fabbricato ubicato sul fondo dell'area esterna comune, dotato di doppio ingresso di cui il primo carraio e costituito da portone a doppio battente ed il secondo ad un battente, entrambi in materiale metallico con tamponamento in vetro.



Vista del basso fabbricato che ospita il box con particolare dei due ingressi





In alto: vista dell'interno del box

In basso: altra vista dell'interno del box verso le porte di ingresso



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel/Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it



Tettoie chiuse (sub. 6 e sub. 7)

Trattasi di bassi fabbricati ad uso deposito/ magazzino posti sul fondo dell'area esterna comune, realizzati in parte in muratura ed in parte in materiale metallico.



A fianco: vista dell'ingresso alla tettoia sub. 6 evidenziato dalla freccia di colore rosso



A fianco: vista dell'ingresso alla tettoia sub. 7 evidenziato dalla freccia di colore giallo





In alto: vista dell'interno della tettoia sub. 6

In basso: vista dell'interno della tettoia sub. 7



Via Bardonecchia, 135/E - 10139 TORINO (TO) - Tel/Fax. 011 7740929 - cell. +39 349 4017512

Email: lsavio@leilasavio.it - PEC: lsavio@architettitorinopec.it



5. RISPOSTE AI QUESITI

5.1) Il CTU, letti gli atti e la relazione del CTU Arch. E. Gili del 23.9.2015, provveda all'aggiornamento della stessa sia sotto il profilo dell'attuale titolarità dei beni [...]

Di seguito si riportano le note di trascrizione relative alla titolarità dei beni oggetto di causa, reperite presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 con aggiornamento alla data del 23/03/2022:

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

a favore: [REDACTED] (per la quota di 400/1200), [REDACTED] (per la quota di 200/1200), [REDACTED] (per la quota di 200/1200), [REDACTED] (per la quota di 200/1200)

contro: [REDACTED] (per la quota di 100/100)

TRASCRIZIONE del 17/08/2005 Registro Particolare 26432 Registro Generale 41176
Ufficio del Registro di Chieri del 02/03/2005 Rep. 13/536 (cfr. all. 03.2)

DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED] (per la quota di 2/12), [REDACTED] (per la quota di 4/12),
[REDACTED] (per la quota di 2/12), [REDACTED] (per la quota di 2/12),
[REDACTED] (per la quota di 2/12)

TRASCRIZIONE del 15/01/2015 Registro Particolare 956 Registro Generale 1284
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Torino del 17/11/2014 Rep. 47527 (cfr. all. 03.3)



ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

a favore: [REDACTED] (per la quota di 1/6), [REDACTED] (per la quota di 2/6)

contro: [REDACTED] (per la quota di 1/1)

TRASCRIZIONE del 19/10/2018 Registro Particolare 29442 Registro Generale 42472
Tribunale di Torino del 10/04/2018 Rep. 1649 (cfr. all. 03.4)

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

a favore: [REDACTED] (per la quota di 1/12)

contro: [REDACTED] (per la quota di 1/12)

TRASCRIZIONE del 11/08/2020 Registro Particolare 20091 Registro Generale 28447
Tribunale di Torino del 23/12/2019 Rep. 22996 (cfr. all. 03.5)

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

a favore: [REDACTED] (per la quota di 1/9), [REDACTED] (per la quota di 1/9), [REDACTED] (per la quota di 1/9)

contro: [REDACTED] (per la quota di 2/6)

TRASCRIZIONE del 22/12/2021 Registro Particolare 42263 Registro Generale 58116
Atto a rogito Notaio GILI Giorgio in Asti del 26/11/2021 Rep. 56894/30767 (cfr. all. 03.6)



ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

a favore: [REDACTED] (per la quota di 1/9), [REDACTED] (per la quota di 1/9), [REDACTED] (per la quota di 1/9)

contro: [REDACTED] (per la quota di 1/3)

TRASCRIZIONE del 27/01/2022 Registro Particolare 2325 Registro Generale 3047
Torino I Atti Pubblici, Successioni e Rimborsi Iva del 13/01/2022 Rep.
579942/88888/21 (cfr. all. 03.7)



5.2) [...] sia con riferimento ai valori di stima;

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di causa, durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione per la verifica grafica della consistenza superficiaria sulla base delle planimetrie catastali, da cui ne conseguono le seguenti superfici commerciali, da ritenersi indicative e non vincolanti:

- immobile sub. 1: m² 148;
- immobile sub. 109: m² 67;
- immobile sub. 3: m² 26;
- immobile sub. 5: m² 29;
- immobile sub. 6: m² 18;
- immobile sub. 7: m² 13;

Successivamente, si è provveduto a verificare l'attuale mercato immobiliare circa la presenza di beni omogenei per ubicazione, tipologia, epoca di costruzione, categoria catastale, stato di manutenzione. Le verifiche presso i principali Istituti, Osservatori e borsini del settore immobiliare relativamente alla zona di interesse hanno restituito i valori unitari di seguito indicati:

Abitazioni civili

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) – microzona catastale 5 – zona residenziale Pessione – abitazioni civili: €/m² 850 ÷ 1.250;
- Borsino FIMAA – appartamenti medi (civili/economici): €/m² 1.150 ÷ 1.400;
- Osservatorio FIAIP – periferia e frazioni - unità immobiliari indipendenti in buono stato/abitabili: €/m² 1.200 ÷ 1.400;
- Media agenzie immobiliari di zona: €/m² 1.260.



Box auto

- Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) – microzona catastale 4 – zona residenziale periferica: €/m² 600 ÷ 900;
- Osservatorio FIAIP – periferia e frazioni - box singoli: € 12.500 ÷ 15.000.

Ne conseguono i seguenti più probabili valori di mercato:

Stima dell'immobile sub. 1 (alloggio al primo piano + cantina)

Tenuto conto di quanto riportato nella relazione del 2015 in atti e nella presente relazione, delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato manutentivo, il CTU ed il CTP concordano nell'applicare un valore unitario dell'ordine di 1.300 €/m² e, tenuto conto del criterio sintetico-comparativo della specifica tipologia di stima, **indicare il più probabile valore di mercato nella cifra tonda di € 190.000,00 (euro centonovantamila/00).**

Stima dell'immobile sub. 109 (alloggio al piano rialzato)

Tenuto conto di quanto riportato nella relazione del 2015 in atti e nella presente relazione, delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato manutentivo, il CTU ed il CTP concordano nell'applicare un valore unitario dell'ordine di 1.300 €/m² e, tenuto conto del criterio sintetico-comparativo della specifica tipologia di stima, **indicare il più probabile valore di mercato nella cifra tonda di € 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00).**

Stima dell'immobile sub. 3 (box auto)

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato manutentivo, il CTU ed il CTP concordano nell'indicare **il più probabile valore di mercato nella cifra tonda di € 15.000,00 (euro quindicimila/00).**



Stima dell'immobile sub. 5 (box auto)

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato manutentivo, il CTU ed il CTP concordano nell'indicare il più probabile valore di mercato nella cifra tonda di € 15.000,00 (euro quindicimila/00).

Stima dell'immobile sub. 6 (tettoia)

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato manutentivo, il CTU ed il CTP concordano nell'applicare un valore unitario dell'ordine di 150 €/m² e, tenuto conto del criterio sintetico-comparativo della specifica tipologia di stima, **indicare il più probabile valore di mercato nella cifra tonda di € 3.000,00 (euro tremila/00).**

Stima dell'immobile sub. 7 (tettoia)

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato manutentivo, il CTU ed il CTP concordano nell'applicare un valore unitario dell'ordine di 150 €/m² e, tenuto conto del criterio sintetico-comparativo della specifica tipologia di stima, **indicare il più probabile valore di mercato nella cifra tonda di € 2.000,00 (euro duemila/00).**

Stima dell'area esterna comune

Tenuto conto delle sue caratteristiche di pertinenza esclusiva del lotto, il CTU ritiene corretto procedere alla sua valutazione applicando l'abbattimento al 10% della superficie residua, usualmente previsto per tali aree, da cui si ottiene un'area equivalente di 40 m² e, tenuto conto del criterio sintetico-comparativo della specifica tipologia di stima, **indicare il più probabile valore di mercato nella cifra tonda di € 52.000,00 (euro cinquantaduemila/00).**



5.3) consideri inoltre, alla luce dello stato di fatto, della notevole differenza di valore fra i due lotti individuati dal CTU e del fatto che le condividenti non eseguite hanno dichiarato di non intendere richiedere alcuna assegnazione, l'opportunità della formazione di un unico lotto ovvero di due lotti, provvedendo ad indicare, in tale ultimo caso, quali parti resterebbero in comunione e se e quali servitù verrebbero costituite".

Nell'ambito della terza sessione peritale del 22/04/2022, il CTU ed il CTP concordavano in merito alla maggiore convenienza nella formazione di un unico lotto, anziché di due lotti distinti come proposto nella perizia in atti, sulla base delle seguenti considerazioni:

- il comune di Chieri è una cittadina appartenente all'ambito della Città Metropolitana di Torino, molto apprezzata per la sua posizione ai piedi della collina torinese, per i servizi offerti ed in generale per la buona qualità della vita percepita dai suoi abitanti; il suo tessuto urbano, ad esclusione delle aree più centrali, risulta costituito in gran parte da villette indipendenti dotate di area esterna privata adibita a cortile e/o giardino;
- è verosimile ritenere che in conseguenza dei numerosi lockdown dovuti alla pandemia da Covid-19, vi sarà un aumento di interesse nei confronti di quelle soluzioni abitative indipendenti che possiedono aree esterne esclusive e che pertanto la scelta di un lotto unico, se pur costituito da più beni (box auto, tettoie, aree esterne) e ad un prezzo maggiore, risulterà preferibile rispetto ad una "condivisione" degli spazi comuni con un'altra proprietà;
- inoltre, mentre l'appartamento posto al primo piano presenta una dimensione ritenuta appetibile dal mercato immobiliare (150 mq circa), l'appartamento al piano rialzato presenta una superficie commerciale di soli 67 mq, che per un appartamento posto all'interno di una villetta indipendente non risulta sufficientemente appetibile; per contro, date le sue ridotte dimensioni, tale alloggio può, all'occorrenza, divenire un valore aggiunto dell'intero lotto in quanto rappresenta la soluzione ideale per quel nucleo familiare che necessita di uno



spazio abitativo “indipendente” – ma nel contempo immediatamente adiacente all’abitazione principale – da mettere a disposizione, ad esempio, di un figlio o di un genitore anziano.

6. OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI CTU

A seguito dell’invio della Bozza di relazione da parte del CTU, il CTP di parte convenuta inviava le proprie Osservazioni a mezzo email, che vengono allegate in calce (cfr. all. 05) e qui sinteticamente richiamate con le opportune Controdeduzioni (vengono tralasciate eventuali parti nelle quali è stato espresso parere concorde a quello del CTU ovvero nelle quali sono state inserite informazioni non rilevanti e/o ultronee rispetto ai quesiti).

Osservazione 1: *“alla pagina 7 in riferimento al Verbale n. 6 non trovo riferimento alla distanza fra il bagno e la cucina”;*

Controdeduzione 1: premesso che il verbale in questione è il n° 5 del 01-06-2022 (cfr. all 01.5), il CTU non ha riportato la precisazione del CTP circa la distanza tra la cucina ed il bagno in quanto ritenuta non utile; infatti, all’osservazione del CTU in merito alla mancanza di antibagno interposto tra i locali cucina-soggiorno e bagno – peraltro coerente con il progetto allegato alla DIA n° 216/2005 – il CTP precisava che il progetto *“è stato analizzato dai tecnici dell’ufficio competente che non hanno segnalato la necessità di compartimentare attraverso chiusura il locale cucina-soggiorno rispetto al bagno”* aggiungendo che *“la distanza tra la cucina ed il bagno è di circa m 5 e che tra i due locali intercorrono due vani disimpegno”*.

Per completezza di esposizione, alla pag. 7 il CTU aggiunge la parte di frase osservata dal CTP.



Osservazione 2: *“all’art. 5.1 della bozza, al primo passaggio nella successione in morte di [REDACTED] mi sono chiesto come mai facciamo riferimento a quote riferite a 1200”; [...] non viene citata la rinuncia all’eredità espressa da [REDACTED] in morte della mamma [REDACTED]”;*

Controdeduzione 2: premesso che la somma delle quote indicate per gli eredi di [REDACTED] risultano corrette in quanto pari all’unità, il CTU ha riportato le quote così come indicate nella nota di trascrizione. Per quanto riguarda la rinuncia all’eredità espressa da [REDACTED], la stessa non risulta trascritta presso la Conservatoria RR.II. ma trattasi di circostanza che emerge chiaramente sia dalla documentazione presente in atti che dalle note di trascrizione relative all’accettazione espressa di eredità trascritta il 22/12/2021 ai numeri 58116/42263 di registro generale/particolare ed al certificato di denunciata successione trascritto il 27/01/2022 ai numeri 3047/2325 di registro generale/particolare, rispettivamente riportati alle pag. 34 e 35 della relazione in bozza.

Osservazione 3: *“mi sembrano leggermente bassi i valori delle due tettoie”.*

Controdeduzione 3: i valori delle tettoie, al pari delle altre unità immobiliari, sono stati concordati nell’ambito della terza sessione peritale (cfr. all 01.3), **per tale motivo il CTU non accoglie l’osservazione.**



7. CONCLUSIONI

Terminate le operazioni peritali ed analizzata la documentazione tecnica in atti e quella acquisita, in esecuzione al mandato conferito, il CTU così sinteticamente conclude, rimandando al corpo della relazione per ogni opportuno approfondimento.

Quesito: *“Il CTU, letti gli atti e la relazione del CTU Arch. E. Gili del 23.9.2015, provveda all'aggiornamento della stessa sia sotto il profilo dell'attuale titolarità dei beni [...]”*

Di seguito si riportano le note di trascrizione relative alla titolarità dei beni oggetto di causa, reperite presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 con aggiornamento alla data del 23/03/2022:

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** a favore di [REDACTED] (per la quota di 400/1200), [REDACTED] (per la quota di 200/1200), [REDACTED] (per la quota di 200/1200), [REDACTED] (per la quota di 200/1200) e contro [REDACTED] (per la quota di 100/100), Ufficio del Registro di Chieri del 02/03/2005 Rep. 13/536, trascritto il 17/08/2005 ai numeri 26432/ 41176 di registro generale/particolare;
- **DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] (per la quota di 2/12), [REDACTED] (per la quota di 4/12), [REDACTED] (per la quota di 2/12), [REDACTED] (per la quota di 2/12), [REDACTED] (per la quota di 2/12), Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Torino del 17/11/2014 Rep. 47527, trascritto il 15/01/2015 ai numeri 956/1284 di registro generale/particolare;
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** a favore di [REDACTED] (per la quota di 1/6), [REDACTED] (per la quota di 1/6), [REDACTED] (per la quota di 1/6), [REDACTED] (per la quota di 1/6),



██████████ (per la quota di 2/6) e contro ██████████ (per la quota di 1/1), Tribunale di Torino del 10/04/2018 Rep. 1649, trascritto il 19/10/2018 ai numeri 29442/42472 di registro generale/particolare;

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’** a favore di ██████████ (per la quota di 1/12) e contro ██████████ (per la quota di 1/12), Tribunale di Torino del 23/12/2019 Rep. 22996, trascritto il 11/08/2020 ai numeri 20091/28447 di registro generale/particolare;
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA’** a favore di ██████████ (per la quota di 1/9), ██████████ (per la quota di 1/9), ██████████ (per la quota di 1/9) e contro ██████████ (per la quota di 2/6), a rogito Notaio GILI Giorgio in Asti del 26/11/2021 Rep. 56894/30767, trascritto il 22/12/2021 ai numeri 42263/58116 di registro generale/particolare;
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** a favore di ██████████ (per la quota di 1/9), ██████████ (per la quota di 1/9), ██████████ (per la quota di 1/9) e contro ██████████ (per la quota di 1/3), Torino I Atti Pubblici, Successioni e Rimborsi Iva del 13/01/2022 Rep. 579942/88888/21, trascritto il 27/01/2022 ai numeri 2325/3047 di registro generale/particolare.

“[...] sia con riferimento ai valori di stima.”

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili oggetto di causa e del loro stato manutentivo, il CTU ed il CTP concordano nell’indicare i seguenti più probabili valori di mercato in cifra tonda:

- Immobile sub. 1 (alloggio al primo piano + cantina): € 190.000,00 (euro centonovantamila/00);



▪ Immobile sub. 109 (alloggio al piano rialzato): ottantacinquemila/00):	€	85.000,00	(euro
▪ Immobile sub. 3 (box auto interno al fabbricato): quindicimila/00);	€	15.000,00	(euro
▪ Immobile sub. 5 (box auto esterno al fabbricato): quindicimila/00);	€	15.000,00	(euro
▪ Immobile sub. 6 (tettoia): tremila/00);	€	3.000,00	(euro
▪ Immobile sub. 7 (tettoia): duemila/00);	€	2.000,00	(euro
▪ Area esterna comune: cinquantaduemila/00).	€	52.000,00	(euro

“Consideri inoltre, alla luce dello stato di fatto, della notevole differenza di valore fra i due lotti individuati dal CTU e del fatto che le condividenti non esegutate hanno dichiarato di non intendere richiedere alcuna assegnazione, l’opportunità della formazione di un unico lotto ovvero di due lotti, provvedendo ad indicare, in tale ultimo caso, quali parti resterebbero in comunione e se e quali servitù verrebbero costituite”.

Tenuto conto della specifica area in cui sono ubicati gli immobili oggetto di causa, il CTU ed il CTP concordano in merito alla maggiore convenienza nella formazione di un unico lotto.



Avendo così estinto il mandato ricevuto, il CTU rassegna la presente Relazione e rimane a disposizione per ogni chiarimento.

Con ossequio.

Torino, 15/07/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Leila SAVIO



ALLEGATI:

- n° 01) verbali di oo.pp.;
- n° 02) documentazione acquisita presso il N.C.E.U.;
- n° 03) documentazione acquisita presso la Conservatoria RR.II. di Torino2;
- n° 04) documentazione acquisita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Chieri;
- n° 05) osservazioni del CTP di parte convenuta

