

Arch. Eugenio GILI  
Consulente del Giudice  
10143 TORINO Via Piffetti n° 20  
tel. 011/ 433.80.01 fax 011/ 434.92.41  
tel. cellulare 337/ 244 270  
e-mail: eugenio.gili@tiscali.net / eugenio.gili@architetttorinopec.it  
c.f.: GLIGNE 40S26 L219V; p.IVA: 07237450015

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

*Sezione Seconda Civile*

**ILLMO SIG. GIUDICE**

**DOTT.SSA LAURA CAMELLO**

*Contenzioso R.G. n° 31949/2014*

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED] + altri

Giuramento 16/04/2015

Invio della bozza di CTU ai CTP il 15/07/2015

Invio delle osservazioni dei CTP alla bozza di CTU il 10/09/2015

Termine per il deposito della CTU 24/09/2015

Udienza di rinvio 01/10/2015

**RELAZIONE DI PERIZIA**

L'Ill.mo Sig. G.I., Dott.ssa Laura Caramello, fissava per il giuramento l'Udienza del 16/04/2015 e conferiva l'incarico di CTU al sottoscritto Arch. Eugenio Gili iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n° 552, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n° 2329 e Periti al n° 74 presso il Tribunale Ordinario di Torino, Cod. Fiscale GLIGNE40S26L219V, P.I. 07237450015 che prestava il giuramento di rito.

L'Ill.mo Sig. Giudice, in occasione del giuramento assegnava il seguente quesito, così come formulato all'Udienza del 13/03/2015:

*“Il CTU, esaminati atti e documenti, sentite le parti e compiuti tutti gli accertamenti opportuni, anche mediante richiesta di informazioni ed acquisizione di documenti presso i pubblici uffici,*



*descriva i beni immobili che costituiscono oggetto della domanda di divisione anche mediante rilievi planimetrici e fotografici;*

*in relazione a ciascun immobile indichi ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali;*

*indichi i proprietari degli immobili, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore alla data della domanda di divisione e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*

*indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito;*

*verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e della certificazione energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate;*

*determini il valore di mercato degli immobili, proponendo il prezzo base per l'eventuale vendita mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 25%;*

*predisponga, ove possibile, un progetto di divisione, formando lotti di valore corrispondente alle diverse quote ed indicando la misura degli eventuali conguagli;*



*predisponga, in alternativa, il piano di vendita” (Allegato n° 1).*

Il CTU, all’Udienza del 16/04/2015, fissava per il giorno 30/04/2015, l’inizio delle operazioni peritali presso il proprio studio, ottenendo i seguenti termini:

- 15/07/2015 per l’invio alle Parti della bozza della relazione di CTU;
- 10/09/2015 per ricevere dalle Parti le osservazioni alla bozza della relazione di CTU;
- 24/09/2015 per il deposito finale della relazione peritale scritta, completa del commento alle osservazioni di Parte.

Le Parti si riservavano la nomina dei CTP sino all’inizio delle operazioni peritali (successivamente nessun CTP è stato nominato).

\* \* \* \* \*

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

(Con specifico riferimento al verbale delle operazioni peritali – Allegato n° 2)

A seguito dell’incarico ricevuto, il sottoscritto, esaminata la documentazione presente nei fascicoli di causa, ha provveduto ad effettuare i seguenti accertamenti:

- in data 30/04/2015 alle ore 15.30 **sono iniziate le operazioni presso lo studio del CTU.**

Come risulta dal verbale delle operazioni peritali dello stesso giorno, nessuno si è presentato.

- Sempre in data 30/04/2015 il sottoscritto ha effettuato **presso il Sistema Informatico del Catasto di Torino** le visure e reperito le planimetrie del Catasto Fabbricati degli cespiti oggetto di Divisione (Allegato n° 4 e 7).
- In data 11/06/2015 il sottoscritto inviava via mail all’Ufficio Tecnico del **Comune di Chieri (TO)**, la richiesta di accesso agli atti per visionare la documentazione edilizia relativa agli immobili oggetto di Divisione.
- In data 23/06/2015 il CTU si è recato **presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Chieri (TO)** per reperire la documentazione edilizia relativa



agli immobili oggetto di Divisione (Allegato n° 5 e 6).

➤ In data 29/06/2015 alle ore 11.00 **sono riprese le operazioni peritali sulla località.**

➤ In data 14/07/2015 **il sottoscritto inviava via mail agli Avvocati delle Parti**, la relazione preliminare di CTU.

Nessuna osservazione è stata inviata al CTU, in merito alla relazione preliminare.

➤ In data 22/09/2015 il sottoscritto ha effettuato **presso il Sistema Informatico della Conservatoria dei RR.II. di TO2** le visure al meccanizzato per la verifica delle formalità pregiudizievoli (All. n° 3).

\* \* \* \* \*

---

## **RISPOSTE AL QUESITO**

---

### **Premessa – Divisibilità degli immobili:**

Il sottoscritto CTU a seguito dell'analisi delle planimetrie catastali (Allegati n° 4 e n° 7), dei disegni Municipali (Allegato n° 5 e n° 6), ed inoltre a seguito del sopralluogo effettuato in data 29/06/2015, **riferisce che i beni oggetto della presente relazione peritale, costituiti da una villetta bifamiliare a due piani f.t., con box auto e tettoie nel cortile comune, non sono comodamente divisibili in rapporto alle cinque diverse quote di comproprietà.**

\* \* \*

Il CTU pertanto sviluppa la propria relazione peritale, proponendo la suddivisione in due Lotti, corrispondenti ai due alloggi ed accessori, nonché parti comuni, ritenendo che in tale situazione di crisi del mercato, sia più produttivo porre in vendita cespiti a costi non eccessivi, come, viceversa, si verrebbero a creare nel porre in vendita l'intera proprietà in un Lotto unico:

➤ **Lotto 1:** alloggio al piano terreno/rialzato (Sub. 109) con box auto interno



al piano terreno (Sub. 3) e tettoie nel cortile comune (Sub. 6 e 7).

- **Lotto 2:** alloggio al piano primo con cantina di pertinenza al piano terreno (Sub. 1), e box auto nel cortile comune (Sub. 5).
- **Parti comuni:** trattandosi di una villetta a due piani f.t., all'interno di un cortile di pertinenza, con un unico accesso carraio, nello stato di fatto attuale risultano comuni alle due unità che la compongono, l'ingresso, il cortile di pertinenza, il vano scala, la scala condominiale, la caldaia per il riscaldamento e per l'acqua calda domestica ed altra impiantistica, nonché tutte le parti comuni previste dall'Art. 1117 del Codice Civile.

A seguito della vendita delle unità immobiliari, separate nei due Lotti, le parti comuni dovranno essere regolamentate e come tali accatastate come BCNC od eventualmente, trattandosi di impianti, separandone i tracciati ed installando appositi contatori.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## **LOTTO 1**

*Immobili siti nel Comune di Chieri (TO),  
Via Vittime di Bologna n° 6  
censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 86, Mappale 295, Sub. 109, 3, 6 e 7*

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 1**

(Con riferimento al sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 29/06/2015 – Allegato n° 8 –  
Foto da n° 1 a n° 21 comprese ed alle planimetrie riportate all'Allegato n° 4)

I cespiti del Lotto 1, sono situati nel Comune di Chieri (TO), in Via Vittime di Bologna n° 6, e sono costituiti da:

- un alloggio al piano terreno/rialzato (Sub. 109);
- un box auto interno al fabbricato, situato al piano terreno (Sub. 3);



- e due tettoie nel cortile comune (Sub. 6 e 7).

Tali unità immobiliari sono parte di una villetta bifamiliare edificata anteriormente al 1967, composta di n° 2 piani fuori terra, situata all'interno di un'area cortilizia comune all'intero fabbricato.

Si evidenzia che nel cortile è altresì presente un box auto, assegnato al Lotto 2.

Il fabbricato è costruito con struttura in calcestruzzo armato e laterizi.

Le pareti perimetrali sono in muratura, rivestite in parte in laterizio ed in parte intonacate.

La copertura è a quattro falde; il manto è in tegole marsigliesi.

Il sottotetto è raggiungibile soltanto mediante botola, ed ha funzione isolante.

Il vano scala condominiale ha pavimentazione e gradini della scala in marmo, mancorrente in legno e ringhiera in ferro.

L'illuminazione del vano scala è realizzato con parti delle pareti perimetrali in vetrocemento.

Il terreno di pertinenza (bene comune all'intero fabbricato) è recintato, ha pavimentazione in parte in pietra ad opus incertum, ed in parte in terra battuta con ghiaietta superficiale.

➤ **Alloggio:**

L'alloggio è situato al piano terreno/rialzato e, nello stato di fatto visionato in occasione del sopralluogo sulla località, risulta composto di ingresso raggiungibile da atrio di vano scala condominiale, cucina, camera, bagno, disimpegno ed un balcone verso cortile lato ingresso.

L'alloggio risulta dotato di "tre arie", ed è della superficie (rilevata sulla planimetria catastale – Allegato n° 4 – comprensiva di 1/2 della superficie del balcone) di circa 67 mq; l'altezza interna è di 3 mt.

La pavimentazione dell'alloggio è in piastrelle di ceramica di varia dimensione su tutta la superficie.



Le pareti dell'unità immobiliare si presentano intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti del bagno (sino ad un'altezza di 2 mt) e della cucina, che sono rivestite con piastrelle di ceramica.

I serramenti interni sono in vetro semplice, mentre quelli esterni sono in legno con vetrocamera.

L'oscuramento è realizzato mediante tapparelle in alluminio coibentato.

Dal balcone è possibile scendere nel cortile fronte ingresso carraio tramite un cancelletto.

L'alloggio è dotato di un servizio igienico finestrato ed è dotato di vaso, bidet, lavabo, doccia ed attacchi per la lavatrice.

L'alloggio è altresì dotato di impianto idraulico, impianto elettrico, impianto citofonico, impianto telefonico solo predisposto.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato a metano, con un'unica caldaia comune alle due unità immobiliari e tubazioni di adduzione già separate per ognuno dei due alloggi.

Tale caldaia viene anche utilizzata per l'acqua calda domestica.

L'alloggio è dotato di radiatori.

**Complessivamente il sottoscritto, a seguito del sopralluogo sulla località è in grado di riferire che l'alloggio si presenta in buone condizioni di manutenzione.**

➤ **Box auto interno al piano terreno:**

Il box auto di 19 mq catastali (lunghezza netta di 4,50 mt) con accesso diretto dal cortile, è dotato di cancello di ingresso a due battenti e di porta di collegamento con il vano scala condominiale.

L'altezza interna è di 3,70 mt.

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate.

➤ **Tettoie chiuse nel cortile comune:**



Le tettoie sono realizzate in parte in muratura ed in parte con materiali di recupero (situazione al grezzo).

Il tutto come risulta dalla documentazione fotografica (Allegato n° 8 – Foto da n° 1 a n° 21 comprese).

\*\*\*\*\*

### **DATI CATASTALI, UBICAZIONE E COERENZE DEL LOTTO 1**

Dalle visure storiche per immobile effettuate dal sottoscritto presso il Sistema Informatico del Catasto in data 30/04/2015, risulta che gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chieri, come segue (Allegato n° 4):

➤ Per l'alloggio:

**Foglio 86, Mappale 295, Sub. 109**, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 3 vani, R.C. 379,60 €, Via Vittime di Bologna n. 6, piano T.

➤ Per il box auto (interno alla villa bifamiliare):

**Foglio 86, Mappale 295, Sub. 3**, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 19 mq, R.C. 119,71 €, Via Vittime di Bologna n. 6, piano T.

➤ Per la tettoia:

**Foglio 86, Mappale 295, Sub. 6**, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 15 mq, R.C. 40,28 €, Via Vittime di Bologna n. 6, piano T.

➤ Per la tettoia:

**Foglio 86, Mappale 295, Sub. 7**, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 11 mq, R.C. 29,54 €, Via Vittime di Bologna n. 6, piano T.

Le proprietà risultano catastalmente intestate a:

- ██████████ proprietà per 1/6.
- ██████████ proprietà per 1/6.
- ██████████ proprietà per 1/6.
- ██████████ proprietà per 1/6.
- ██████████ proprietà per 2/6.





**Coerenze** (Con riferimento alle planimetrie catastali – Allegato n° 4):

- per l'alloggio: cortile comune a tre lati, cantina (Sub. 1), atrio e vano scala.
- Per il box auto (interno alla villa bifamiliare): vano scala, atrio e vano scale e cortile a due lati.
- Per la tettoia (Sub. 6): cortile comune a due lati, box auto (Sub. 5) e Ditta ██████████ od aventi causa.
- Per la tettoia (Sub. 7): cortile comune, fabbricato, cortile comune, Ditta ██████████ od aventi causa e Ditta ██████████ od aventi causa.

\*\*\*\*\*

**VICENDE DELL'IMMOBILE NELL'ULTIMO VENTENNIO  
E PROPRIETARI IN TALE PERIODO E PRIMO TITOLO DI  
ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO DEL LOTTO 1**

(Ventennio compreso tra il 15/01/1995 e il 15/01/2015)

Dalla Certificazione Notarile presente nel Fascicolo di Causa dell'Espropriazione Immobiliare n° 2434/2013 (riunita al presente Procedimento) e dalle visure effettuate dal sottoscritto presso il Sistema Informatico della Conservatoria dei RR.II. di TO2 in data 08/07/2015 risulta quanto segue:

- in data anteriore al ventennio il Sig. ██████████ risultava proprietario, tra l'altro, degli immobili oggetto del Lotto 1.

**NB:**

Si evidenzia che dalla Concessione Edilizia n° 227 del 19/06/1963 (Allegato n° 5) il Sig. ██████████ ed il **figlio** ██████████ avevano costruito, in qualità di comproprietari, la casa di civile abitazione oggetto del Contenzioso.

- **Con Denuncia di Successione** per causa di morte del Sig. ██████████ (deceduto il 03/03/2004), registrata all'Ufficio del Registro di Chieri il 02/03/2005 al n° 13, Vol. 536, **trascritta** presso la Conservatoria dei RR.II.



di TO2 il 17/08/2005 al n° 41176 di Reg. Gen. e al n° 26432 di Reg. Part., i  
Sig.ri [REDACTED] (per la quota di 400/1200) e [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED] (per la quota di 200/1200 ciascuno) divenivano  
pieni proprietari, tra l'altro, dei cespiti del Lotto 1.

\*\*\*\*\*

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DEL LOTTO 1**  
**(ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI)**

Dalla Certificazione Notarile presente nel Fascicolo di Causa dell'Espropriazione Immobiliare n° 2434/2013 (riunita al presente Procedimento) e dalle visure effettuate dal sottoscritto presso il Sistema Informatico della Conservatoria dei RR.II. di TO2 in data 08/07/2015 e 22/09/2015 (Allegato n° 3) emerge che sui cespiti oggetto del Lotto 1, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto in giuntivo emesso dal Tribunale di Torino il 12/06/2009, **iscritta** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 il **15/06/2009**, al n° 5247 di Reg. Part., a favore [REDACTED] s.p.a. e contro la Sig.ra [REDACTED], tra l'altro, sulla quota di 1/6 dei cespiti oggetto del Lotto 1.

**NB:**

La restrizione dei beni di tale Ipoteca sarà a carico dell'aggiudicatario.

- **Ipoteca Legale** derivante da decreto emesso da [REDACTED] il 31/03/2010, **iscritta** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 il **08/04/2010**, al n° 2708 di Reg. Part., a favore [REDACTED] e contro il Sig. [REDACTED], tra l'altro, sulla quota di 1/6 dei cespiti oggetto del Lotto 1.

**NB:**

La restrizione dei beni di tale Ipoteca sarà a carico dell'aggiudicatario.



➤ **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto in giuntivo emesso dal Tribunale di Torino il 08/06/2012, **iscritta** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 il **14/06/2012**, al n° 3175 di Reg. Part., a favore **████████████████████** e contro la Sig.ra **████████████████████**, tra l'altro, sulla quota di 1/6 dei cespiti oggetto del Lotto 1.

**NB:**

La restrizione dei beni di tale Ipoteca sarà a carico dell'aggiudicatario.

➤ **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto in giuntivo emesso dal Tribunale di Biella il 24/04/2013, **iscritta** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 il **14/06/2013**, al n° 3004 di Reg. Part., a favore **████████████████████** e contro il Sig. **████████████████████**, tra l'altro, sulla quota di 1/6 dei cespiti oggetto del Lotto 1.

**NB:**

La restrizione dei beni di tale Ipoteca sarà a carico dell'aggiudicatario.

➤ **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto in giuntivo emesso dal Tribunale di Torino il 25/10/2013, **iscritta** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 il **04/12/2013**, al n° 5925 di Reg. Part., a favore **████████████████████** e contro il Sig. **████████████████████**, tra l'altro, sulla quota di 1/6 dei cespiti oggetto del Lotto 1.

**NB:**

La restrizione dei beni di tale Ipoteca sarà a carico dell'aggiudicatario.

➤ **Verbale di Pignoramento Immobili** a seguito di atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Torino in data 29/11/2013, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 il **27/12/2013** al n° 32137 di Reg. Part., a favore **████████████████████** e contro il Sig. **████████████████████**, tra l'altro, sulla quota di 1/6 dei cespiti oggetto del Lotto 1.

**NB:**



La restrizione dei beni di tale Pignoramento sarà a carico dell'aggiudicatario.

➤ **Divisione Giudiziale** a seguito di Domanda Giudiziale emessa dal Tribunale di Torino in data 17/11/2014, Rep. n° 47527, **trascritta** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 **il 15/01/2015** al n° 1284 di Reg. Gen. e al n° 956 di Reg. Part., a favore di [redacted] e contro i Sig.ri [redacted] [redacted] (per la quota di 4/12) e [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] (per la quota di 2/12 ciascuno), tra l'altro, sui cespiti oggetto del Lotto 1.

**NB:**

La restrizione dei beni di tale Divisione sarà a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*\*\*

**DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI DEL LOTTO 1**

A seguito della vendita delle unità immobiliari separate nei due Lotti, le parti comuni dovranno essere regolamentate e accatastate come BCNC.

\*\*\*\*\*

**VINCOLI DEL LOTTO 1**

Alla data di perizia, **non sono palesi vincoli gravanti sui cespiti del Lotto 1.**

\*\*\*\*\*

**ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE DEL LOTTO 1**

Alla data di perizia **non sono palesi altri oneri gravanti sulle unità immobiliari oggetto del Lotto 1** in relazione alle attività di ricerca richiesta al CTU dal quesito, oltre agli oneri conseguenti alle irregolarità edilizie riscontrate durante il sopralluogo sulla località.

\*\*\*\*\*

**STATO LOCATIVO DEL LOTTO 1**

Alla data del sopralluogo del 29/06/2015, i cespiti oggetto del Lotto 1 sono risultati occupati dalla Sig.ra [redacted] e dal figlio Sig. [redacted]



(comproprietari in parte) e pertanto, ai fini della valutazione, vengono considerati liberi.

\*\*\*\*\*

### REGOLARITÀ EDILIZIA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 1

Dalle ricerche effettuate dal Personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri (TO) in data 23/06/2015, il sottoscritto è in grado di riferire che per i cespiti oggetto del Lotto 1 sono state rilasciate le seguenti Autorizzazioni Edilizie:

- Concessione Edilizia n° 227 del 19/06/1963, per costruzione di casa di civile abitazione (Allegato n° 5).
- Concessione Edilizia in Sanatoria del 18/12/1996, per cambio di destinazione d'uso di parte del locale adibito a magazzino, ora abitabile (al piano terreno) e per opere in assenza di Licenza Edilizia relativa alla formazione di bassi fabbricati ad uso box, tettoia (chiusa), il tutto in adiacenza alla cantina (Allegato n° 6).

\* \* \*

Per il fabbricato non è stato rintracciato il Certificato di Agibilità, tuttavia si evidenzia che l'edificio è stato realizzato nel 1963.

\*\*\*\*\*

### IRREGOLARITÀ EDILIZIE DEL LOTTO 1

Il sottoscritto, dal confronto tra quanto visionato sulla località, quanto accatastato (Allegato n° 4) e quanto concessionato (Allegato n° 5 e n° 6), riferisce che i cespiti del Lotto 1 presentano le seguenti irregolarità edilizie:

- la tettoia (Sub. 6) contrassegnata con la lettera "a" nel Progetto di Sanatoria è stata parzialmente collegata abusivamente al fabbricato.
- l'unità immobiliare alloggio (Sub. 109) nello stato di fatto è difforme dall'unità immobiliare condonata, per la presenza di un locale



catastalmente denominato cucina, anziché magazzino, come da Progetto e soprattutto dalla presenza di un balcone con affaccio sul lato cortile di ingresso, che costituisce modifica di facciata.

**A giudizio del CTU tali irregolarità sono sanabili ex Art. 37 del DPR 380/01.**

**Il costo della Sanatoria dovrà essere verificato anche con l’Agenzia delle Entrate.**

\*\*\*\*\*

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEL LOTTO 1**

Il sottoscritto non ha rintracciato alcuna certificazione energetica.

\*\*\*\*\*

**VALORE ATTUALE DI MERCATO DEL LOTTO 1**

I cespiti del Lotto 1, sono situati nel Comune di Chieri (TO), in Via Vittime di Bologna n° 6, e sono costituiti da:

- un alloggio al piano terreno/rialzato (Sub. 109);
- un box auto interno al fabbricato, situato al piano terreno (Sub. 3);
- e due tettoie nel cortile comune (Sub. 6 e 7).

Con riferimento a tutto quanto sopra esposto, ed inoltre, effettuata un’indagine empirica relativa al mercato immobiliare nella località ed altresì con le valutazioni della Banca Dati dell’Agenzia delle Entrate (utilizzate con cautela e personalizzate alla località ed all’edificio specifico), considerata la collocazione del fabbricato, in zona urbana periferica a destinazione mista, considerate le buone condizioni generali del fabbricato, considerato il terreno di pertinenza che conferisce un buon aspetto qualitativo all’unità immobiliare, considerata tuttavia, la situazione negativa del mercato immobiliare attuale, ed i costi per la regolarizzazione edilizia da effettuare in rapporto agli abusi riscontrati, la valutazione, comprendente anche il valore del terreno di



pertinenza recintato, risulta come segue:

➤ Alloggio al piano terreno/rialzato:

mq 67 x €/mq 1.500,00 = € 100.500,00

➤ Box auto interno al piano terreno:

a corpo = € 15.000,00

➤ Tettoie nel cortile comune:

mq 26 x €/mq 100,00 = € 2.600,00

**Per un totale di € 118.100,00**

➤ **Decurtazione del 25%** sul valore ponderato di mercato secondo un criterio di stima prudenziale

come da quesito del G.I. = € 29.525,00

**Per un totale di € 88.575,00**

**E comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto edilizio, urbanistico e geologico, in cui si trova facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate, il valore degli immobili del Lotto 1 risulta arrotondato di:**

**€ 89.000,00**  
**(ottantanovemila/00 euro)**

\*\*\*\*\*

**PIANO DIVENDITA DEL LOTTO 1**

I cespiti del Lotto 1 oggetto di vendita sono costituiti da un alloggio al piano terreno/rialzato (Sub. 109) con box auto interno al fabbricato, situato al piano terreno (Sub. 3) e due tettoie nel cortile comune (Sub. 6 e 7), e costituiscono parte di un fabbricato situato nel Comune di Chieri (TO), in Via Vittime di Bologna n° 6.

Tali unità immobiliari, come detto, sono parte di una villetta bifamiliare edificata anteriormente al 1967, composta di n° 2 piani fuori terra, situata



all'interno di un'area cortilizia comune all'intero fabbricato.

Il terreno di pertinenza è recintato, ha pavimentazione in parte in pietra ad opus incertum, ed in parte in terra battuta con ghiaietta superficiale.

L'impianto di riscaldamento dell'alloggio è centralizzato a metano, con un'unica caldaia comune alle due unità immobiliari e tubazioni di adduzione già separate per ognuno dei due alloggi.

L'alloggio si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Il box auto ha la superficie di 19 mq catastali (lunghezza netta di 4,50 mt) ed ha accesso diretto dal cortile.

Le tettoie sono realizzate in parte in muratura ed in parte con materiali di recupero (situazione al grezzo).

Per il fabbricato sono state rintracciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n° 227 del 19/06/1963, per costruzione di casa di civile abitazione.
- Concessione Edilizia in Sanatoria del 18/12/1996, per cambio di destinazione d'uso di parte del locale adibito a magazzino, ora abitabile (al piano terreno) e per opere in assenza di Licenza Edilizia relativa alla formazione di bassi fabbricati ad uso box, tettoia (chiusa), il tutto in adiacenza alla cantina.

Per il fabbricato non è stato rintracciato il Certificato di Agibilità, tuttavia si evidenzia che l'edificio è stato realizzato nel 1963.

Inoltre, i cespiti del Lotto 1 presentano le seguenti irregolarità edilizie:

- la tettoia (Sub. 6) contrassegnata con la lettera "a" nel Progetto di Sanatoria è stata parzialmente collegata abusivamente al fabbricato.
- l'unità immobiliare alloggio (Sub. 109) nello stato di fatto è difforme dall'unità immobiliare condonata, per la presenza di un locale catastalmente denominato cucina, anziché magazzino, come da Progetto e





soprattutto dalla presenza di un balcone con affaccio sul lato cortile di ingresso, che costituisce modifica di facciata.

**A giudizio del CTU tali irregolarità sono sanabili ex Art. 37 del DPR 380/01.**

**Il costo della Sanatoria dovrà essere verificato anche con l'Agenzia delle Entrate.**

\* \* \* \* \*

### **Dati catastali**

#### **Al Catasto Fabbricati:**

➤ **Per l'alloggio:**

**Foglio 86, Mappale 295, Sub. 109**, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 3 vani, R.C. 379,60 €, Via Vittime di Bologna n. 6, piano T.

➤ **Per il box auto (interno alla villa bifamiliare):**

**Foglio 86, Mappale 295, Sub. 3**, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 19 mq, R.C. 119,71 €, Via Vittime di Bologna n. 6, piano T.

➤ **Per la tettoia:**

**Foglio 86, Mappale 295, Sub. 6**, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 15 mq, R.C. 40,28 €, Via Vittime di Bologna n. 6, piano T.

➤ **Per la tettoia:**

**Foglio 86, Mappale 295, Sub. 7**, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 11 mq, R.C. 29,54 €, Via Vittime di Bologna n. 6, piano T.

#### **Le proprietà risultano catastalmente intestate a:**

- [REDACTED], proprietà per 1/6.
- [REDACTED], proprietà per 1/6.
- [REDACTED], proprietà per 1/6.
- [REDACTED], proprietà per 1/6.
- [REDACTED], proprietà per 2/6.



### Coerenze

- Per l'alloggio: cortile comune a tre lati, cantina (Sub. 1), atrio e vano scala.
- Per il box auto (interno alla villa bifamiliare): vano scala, atrio e vano scale e cortile a due lati.
- Per la tettoia (Sub. 6): cortile comune a due lati, box auto (Sub. 5) e Ditta [REDACTED] e od aventi causa.
- Per la tettoia (Sub. 7): cortile comune, fabbricato, cortile comune, Ditta [REDACTED] e od aventi causa e Ditta [REDACTED] od aventi causa.

\* \* \* \* \*

### Titolo di provenienza

Con Denuncia di Successione per causa di morte del Sig. [REDACTED] (deceduto il 03/03/2004), registrata all'Ufficio del Registro di Chieri il 02/03/2005 al n° 13, Vol. 536, **trascritta** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 il **17/08/2005** al n° 41176 di Reg. Gen. e al n° 26432 di Reg. Part., i Sig.ri [REDACTED] (per la quota di 400/1200) e [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] (per la quota di 200/1200 ciascuno) divenivano pieni proprietari, tra l'altro, dei cespiti del Lotto 1.

\* \* \* \* \*

### Stato Locativo

Alla data del sopralluogo del 29/06/2015, i cespiti oggetto del Lotto 1 sono risultati occupati dalla Sig.ra [REDACTED] e dal figlio Sig. [REDACTED] (comproprietari in parte).

\* \* \* \* \*

### Valore a base d'asta

L'importo a base d'asta arrotondato è di € 89.000,00.

\* \* \* \* \*

### Imposte e tasse

Trattandosi di beni di privati il trasferimento è assoggettato alle imposte e tasse



di Legge.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## **LOTTO 2**

*Immobili siti nel Comune di Chieri (TO),  
Via Vittime di Bologna n° 6  
censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 86, Mappale 295, Sub. 1 e 5*

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 2**

(Con riferimento al sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 29/06/2015 – Allegato n° 8 –  
Foto da n° 1 a n° 21 comprese ed alle planimetrie riportate all' Allegato n° 7)

I cespiti del Lotto 2, sono situati nel Comune di Chieri (TO), in Via Vittime di Bologna n° 6, e sono costituiti da:

- un alloggio al piano primo con cantina di pertinenza al piano terreno (Sub. 1);
- un box auto nel cortile comune (Sub. 5).

Tali unità immobiliari sono parte di una villetta bifamiliare edificata anteriormente al 1967, composta di n° 2 piani fuori terra, situata all'interno di un'area cortilizia comune all'intero fabbricato.

Si evidenzia che nel cortile è altresì presente un box auto, assegnato al Lotto 2.

Il fabbricato è costruito con struttura in calcestruzzo armato e laterizi.

Le pareti perimetrali sono in muratura, rivestite in parte in laterizio ed in parte intonacate.

La copertura è a quattro falde; il manto è in tegole marsigliesi.

Il sottotetto è raggiungibile soltanto mediante botola, ed ha funzione isolante.

Il vano scala condominiale ha pavimentazione e gradini della scala in marmo, mancorrente in legno e ringhiera in ferro.



L'illuminazione del vano scala è realizzato con parti delle pareti perimetrali in vetrocemento.

Il terreno di pertinenza (bene comune all'intero fabbricato) è recintato, ha pavimentazione in parte in pietra ad opus incertum, ed in parte in terra battuta con ghiaietta superficiale.

➤ **Alloggio:**

L'alloggio è situato al piano primo e, nello stato di fatto visionato in occasione del sopralluogo sulla località, risulta composto di ingresso su cucina con cucinino e terrazzo, una camera dotata di balcone, una camera dotata di spogliatoio e balcone, un salotto, un bagno ed un wc dotati di antibagno.

L'alloggio risulta dotato di "quattro arie", ed è della superficie (rilevata sulla planimetria catastale – Allegato n° 7 – comprensiva di 1/2 della superficie dei balconi ed 1/3 della superficie del terrazzo) di circa 147 mq; l'altezza interna è di 3 mt.

La pavimentazione dell'alloggio è in parte in marmo, in parte in piastrelle di graniglia, in parte in piastrelle di ceramica.

Le pareti dell'unità immobiliare si presentano intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti del bagno (rivestito a tutta altezza), del wc (rivestito ad altezza 1,60 mt) e del cucino, che sono rivestite con piastrelle di ceramica.

I serramenti interni sono in vetro semplice mentre quelli esterni sono in legno con vetrocamera.

L'oscuramento è realizzato mediante tapparelle in alluminio coibentato.

L'alloggio è dotato di un bagno finestrato con antibagno, con vaso, bidet, vasca/doccia ed un wc finestrato con antibagno, con vaso, lavabo ed attacchi per la lavatrice.



L'alloggio è dotato di impianto idraulico, impianto elettrico, impianto citofonico, impianto telefonico solo predisposto, il tutto allo stato originario.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato a metano, con un'unica caldaia comune alle due unità immobiliari e tubazioni di adduzione già separate per ognuno dei due alloggi.

Tale caldaia viene anche utilizzata per l'acqua calda domestica.

L'alloggio è dotato di radiatori.

**Complessivamente il sottoscritto, a seguito del sopralluogo sulla località è in grado di riferire che l'alloggio si presenta in buone condizioni di manutenzione.**

➤ **Cantina di pertinenza al piano terreno:**

La cantina è dotata di tre finestre.

Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono intonacate.

L'altezza interna è di 3,70 mt.

➤ **Box auto nel cortile comune:**

Il box auto di 22 mq catastali, costituente basso fabbricato, è dotato di ingresso carraio, con cancello di ingresso a due battenti in ferro e vetro e pedonale.

Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate.

Il tutto come risulta dalla documentazione fotografica (Allegato n° 8 – Foto da n° 1 a n° 21 comprese).

\*\*\*\*\*

**DATI CATASTALI, UBICAZIONE E COERENZE DEL LOTTO 2**

Dalle visure storiche per immobile effettuate dal sottoscritto presso il Sistema Informatico del Catasto in data 30/04/2015, risulta che gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Chieri, come segue (Allegato n° 7):



➤ Per l'alloggio con cantina di pertinenza:

**Foglio 86, Mappale 295, Sub. 1**, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 6 vani, R.C. 898,64  
€, Via Vittime di Bologna n. 6, piano T-1.

➤ Per il box auto nel cortile comune:

**Foglio 86, Mappale 295, Sub. 5**, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 22 mq, R.C. 138,62  
€, Via Vittime di Bologna n. 6, piano T.

Le proprietà risultano catastalmente intestate a:

- ██████████, proprietà per 1/6.
- ██████████, proprietà per 1/6.
- ██████████, proprietà per 1/6.
- ██████████, proprietà per 1/6.
- ██████████, proprietà per 2/6.

\* \* \* \* \*

Coerenze (Con riferimento alle planimetrie catastali – Allegato n° 7):

- per l'alloggio: vuoto su cortile comune a quattro lati.
- Per la cantina: vano scale, alloggio del Lotto 1 (Sub. 109), cortile comune e tettoia (Sub. 7).
- Per il box auto nel cortile comune: cortile comune a tre lati, Ditta ██████████ od aventi causa, Ditta ██████████ od aventi causa e tettoia (Sub. 6).

\*\*\*\*\*

**VICENDE DELL'IMMOBILE NELL'ULTIMO VENTENNIO  
E PROPRIETARI IN TALE PERIODO E PRIMO TITOLO DI  
ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO DEL LOTTO 2**

(Ventennio compreso tra il 15/01/1995 e il 15/01/2015)

Dalla Certificazione Notarile presente nel Fascicolo di Causa dell'Espropriazione Immobiliare n° 2434/2013 (riunita al presente Procedimento) e dalle visure effettuate dal sottoscritto presso il Sistema Informatico della Conservatoria dei RR.II. di TO2 in data 08/07/2015 risulta



quanto segue:

- in data anteriore al ventennio il Sig. ██████████ risultava proprietario, tra l'altro, degli immobili oggetto del Lotto 2.

**NB:**

Si evidenzia che dalla Concessione Edilizia n° 227 del 19/06/1963 (Allegato n° 5) il Sig. ██████████ ed il **figlio** ██████████ avevano costruito, in qualità di comproprietari, la casa di civile abitazione oggetto del Contenzioso.

- **Con Denuncia di Successione** per causa di morte del Sig. ██████████ (deceduto il 03/03/2004), registrata all'Ufficio del Registro di Chieri il 02/03/2005 al n° 13, Vol. 536, **trascritta** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 il **17/08/2005** al n° 41176 di Reg. Gen. e al n° 26432 di Reg. Part., i Sig.ri ██████████ (per la quota di 400/1200) e ██████████ ██████████, ██████████ e ██████████ (per la quota di 200/1200 ciascuno) divenivano pieni proprietari, tra l'altro, dei cespiti del Lotto 2.

\*\*\*\*\*

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DEL LOTTO 2**  
**(ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI)**

Dalla Certificazione Notarile presente nel Fascicolo di Causa dell'Espropriazione Immobiliare n° 2434/2013 (riunita al presente Procedimento) e dalle visure effettuate dal sottoscritto presso il Sistema Informatico della Conservatoria dei RR.II. di TO2 in data 08/07/2015 e 22/09/2015 (Allegato n° 3) emerge che sui cespiti oggetto del Lotto 2, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto in giuntivo emesso dal Tribunale di Torino il 12/06/2009, **iscritta** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 il **15/06/2009**, al n° 5247 di Reg. Part., a favore ██████████



s.p.a. e contro la Sig.ra [REDACTED], tra l'altro, sulla quota di 1/6 dei cespiti oggetto del Lotto 2.

**NB:**

La restrizione dei beni di tale Ipoteca sarà a carico dell'aggiudicatario.

- **Ipoteca Legale** derivante da decreto emesso da [REDACTED] il 31/03/2010, **iscritta** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 il **08/04/2010**, al n° 2708 di Reg. Part., a favore [REDACTED] e contro il Sig. [REDACTED], tra l'altro, sulla quota di 1/6 dei cespiti oggetto del Lotto 2.

**NB:**

La restrizione dei beni di tale Ipoteca sarà a carico dell'aggiudicatario.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto in giuntivo emesso dal Tribunale di Torino il 08/06/2012, **iscritta** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 il **14/06/2012**, al n° 3175 di Reg. Part., a favore [REDACTED] e contro la Sig.ra [REDACTED], tra l'altro, sulla quota di 1/6 dei cespiti oggetto del Lotto 2.

**NB:**

La restrizione dei beni di tale Ipoteca sarà a carico dell'aggiudicatario.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto in giuntivo emesso dal Tribunale di Biella il 24/04/2013, **iscritta** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 il **14/06/2013**, al n° 3004 di Reg. Part., a favore [REDACTED] e contro il Sig. [REDACTED], tra l'altro, sulla quota di 1/6 dei cespiti oggetto del Lotto 2.

**NB:**

La restrizione dei beni di tale Ipoteca sarà a carico dell'aggiudicatario.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto in giuntivo emesso dal Tribunale di Torino il 25/10/2013, **iscritta** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 il





04/12/2013, al n° 5925 di Reg. Part., a favore [redacted] e contro il Sig. [redacted], tra l'altro, sulla quota di 1/6 dei cespiti oggetto del Lotto 2.

**NB:**

La restrizione dei beni di tale Ipoteca sarà a carico dell'aggiudicatario.

➤ **Verbale di Pignoramento Immobili** a seguito di atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Torino in data 29/11/2013, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 il **27/12/2013** al n° 32137 di Reg. Part., a favore [redacted] e contro il Sig. [redacted], tra l'altro, sulla quota di 1/6 dei cespiti oggetto del Lotto 2.

**NB:**

La restrizione dei beni di tale Pignoramento sarà a carico dell'aggiudicatario.

➤ **Divisione Giudiziale** a seguito di Domanda Giudiziale emessa dal Tribunale di Torino in data 17/11/2014, Rep. n° 47527, **trascritta** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 il **15/01/2015** al n° 1284 di Reg. Gen. e al n° 956 di Reg. Part., a favore [redacted] e contro i Signori [redacted] (per la quota di 4/12) e [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] (per la quota di 2/12 ciascuno), tra l'altro, sui cespiti oggetto del Lotto 2.

**NB:**

La restrizione dei beni di tale Divisione sarà a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*\*\*

**DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI DEL LOTTO 2**

A seguito della vendita delle unità immobiliari separate nei due Lotti, le parti comuni dovranno essere regolamentate e accatastate come BCNC.

\*\*\*\*\*

**VINCOLI DEL LOTTO 2**

Alla data di perizia, **non sono palesi vincoli gravanti sui cespiti del Lotto 2.**



**ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE DEL LOTTO 2**

Alla data di perizia **non sono palesi altri oneri gravanti sulle unità immobiliari oggetto del Lotto 2** in relazione alle attività di ricerca richiesta al CTU dal quesito.

\*\*\*\*\*

**STATO LOCATIVO DEL LOTTO 2**

Alla data del sopralluogo del 29/06/2015, i cespiti oggetto del Lotto 2 sono risultati occupati dalla Sig.ra [REDACTED] e dal figlio Sig. [REDACTED] (comproprietari in parte) e **pertanto, ai fini della valutazione, vengono considerati liberi.**

\*\*\*\*\*

**REGOLARITÀ EDILIZIA**  
**DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO 2**

Dalle ricerche effettuate dal Personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Chieri (TO) in data 23/06/2015, il sottoscritto è in grado di riferire che per i cespiti oggetto del Lotto 2 sono state rilasciate le seguenti Autorizzazioni Edilizie:

- **Concessione Edilizia n° 227 del 19/06/1963**, per costruzione di casa di civile abitazione (Allegato n° 5).
- **Concessione Edilizia in Sanatoria del 18/12/1996**, per cambio di destinazione d'uso di parte del locale adibito a magazzino, ora abitabile (al piano terreno) e per opere in assenza di Licenza Edilizia relativa alla formazione di bassi fabbricati ad uso box, tettoia (chiusa), il tutto in adiacenza alla cantina (Allegato n° 6).

\*\*\*

Per il fabbricato non è stato rintracciato il Certificato di Agibilità, tuttavia si evidenzia che l'edificio è stato realizzato nel 1963.

\*\*\*\*\*



**IRREGOLARITÀ EDILIZIE DEL LOTTO 2**

Il sottoscritto, dal confronto tra quanto visionato sulla località, quanto accatastato (Allegato n° 7) e quanto concessionato (Allegato n° 5 e n° 6), riferisce che **i cespiti del Lotto 2 presentano le seguenti lievi irregolarità edilizie:**

demolizioni di due porzioni di muriccio interno tra il corridoio di ingresso, cucina e cucinino.

**Il CTU ritiene che non sia necessario chiedere la Sanatoria.**

\*\*\*\*\*

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEL LOTTO 2**

Il sottoscritto non ha rintracciato alcuna certificazione energetica.

\*\*\*\*\*

**VALORE ATTUALE DI MERCATO DEL LOTTO 2**

I cespiti del Lotto 2, sono situati nel Comune di Chieri (TO), in Via Vittime di Bologna n° 6, e sono costituiti da:

- un alloggio al piano primo con cantina di pertinenza al piano terreno (Sub. 1);
- un box auto nel cortile comune (Sub. 5).

Con riferimento a tutto quanto sopra esposto, ed inoltre, effettuata un'indagine empirica relativa al mercato immobiliare nella località ed altresì con le valutazioni della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (utilizzate con cautela e personalizzate alla località ed all'edificio specifico), considerata la collocazione del fabbricato, in zona urbana periferica a destinazione mista, considerate le buone condizioni generali del fabbricato, considerato il terreno di pertinenza che conferisce un aspetto qualitativo all'unità immobiliare, considerata tuttavia, la situazione negativa del mercato immobiliare attuale, la valutazione, comprendente anche il valore del terreno di pertinenza recintato,



risulta come segue:

➤ Alloggio al piano primo con cantina di pertinenza:

mq 147 x €/mq 1.550,00 = € 227.850,00

➤ Box auto nel cortile comune:

a corpo = € 15.000,00

**Per un totale di € 242.850,00**

➤ **Decurtazione del 25%** sul valore ponderato di

mercato secondo un criterio di stima prudenziale

come da quesito del G.I. = € 60.712,50

**Per un totale di € 182.137,50**

**E comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto edilizio, urbanistico e geologico, in cui si trova facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate, il valore degli immobili del Lotto 2 risulta arrotondato di:**

**€ 182.000,00**

**(centottantaduemila/00 euro)**

\*\*\*\*\*

**PIANO DI VENDITA DEL LOTTO 2**

I cespiti del Lotto 2 oggetto di vendita sono costituiti da un alloggio al piano primo con cantina di pertinenza al piano terreno (Sub. 1) ed un box auto nel cortile comune (Sub. 5), e costituiscono parte di un fabbricato situato nel Comune di Chieri (TO), in Via Vittime di Bologna n° 6.

Tali unità immobiliari, come detto, sono parte di una villetta bifamiliare edificata anteriormente al 1967, composta di n° 2 piani fuori terra, situata all'interno di un'area cortilizia comune all'intero fabbricato.

Il terreno di pertinenza è recintato, con pavimentazione in parte in pietra ad opus incertum, ed in parte in terra battuta con ghiaietta superficiale.



Il sottotetto è raggiungibile soltanto mediante botola, ed ha funzione isolante.

L'impianto di riscaldamento dell'alloggio è centralizzato a metano, con un'unica caldaia comune alle due unità immobiliari e tubazioni di adduzione già separate per ognuno dei due alloggi.

L'alloggio si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Il box auto della superficie di 22 mq catastali, costituisce un basso fabbricato, ed è dotato di due ingressi, pedonale e carraio.

Per il fabbricato sono state rintracciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n° 227 del 19/06/1963, per costruzione di casa di civile abitazione.
- Concessione Edilizia in Sanatoria del 18/12/1996, per cambio di destinazione d'uso di parte del locale adibito a magazzino, ora abitabile (al piano terreno) e per opere in assenza di Licenza Edilizia per la formazione di bassi fabbricati ad uso box, tettoia (chiusa), il tutto in adiacenza a cantina.

Per il fabbricato non è stato rintracciato il Certificato di Agibilità, tuttavia si evidenzia che l'edificio è stato realizzato nel 1963.

Inoltre, i cespiti del Lotto 2 presentano le seguenti lievi irregolarità edilizie:

demolizioni di due porzioni di muriccio interno tra il corridoio di ingresso, cucina e cucinino.

Il CTU ritiene che non sia necessario chiedere la Sanatoria.

\* \* \* \* \*

### Dati catastali

Al Catasto Fabbricati:

➤ Per l'alloggio con cantina di pertinenza:

**Foglio 86, Mappale 295, Sub. 1**, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 6 vani, R.C. 898,64  
€, Via Vittime di Bologna n. 6, piano T-1.



➤ Per il box auto nel cortile comune:

**Foglio 86, Mappale 295, Sub. 5**, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 22 mq, R.C. 138,62 €,  
Via Vittime di Bologna n. 6, piano T.

Le proprietà risultano catastalmente intestate a:

- ██████████, proprietà per 1/6.
- ██████████, proprietà per 1/6.
- ██████████, proprietà per 1/6.
- ██████████, proprietà per 1/6.
- ██████████, proprietà per 2/6.

\* \* \* \* \*

Coerenze

- per l'alloggio: vuoto su cortile comune a quattro lati.
- Per la cantina: vano scale, alloggio del Lotto 1 (Sub. 109), cortile comune e tettoia (Sub. 7).
- Per il box auto nel cortile comune: cortile comune a tre lati, Ditta ██████████ od aventi causa, Ditta ██████████ od aventi causa e tettoia (Sub. 6).

\* \* \* \* \*

Titolo di provenienza

Con Denuncia di Successione per causa di morte del Sig. ██████████ (deceduto il 03/03/2004), registrata all'Ufficio del Registro di Chieri il 02/03/2005 al n° 13, Vol. 536, **trascritta** presso la Conservatoria dei RR.II. di TO2 il **17/08/2005** al n° 41176 di Reg. Gen. e al n° 26432 di Reg. Part., i Sigri ██████████ (per la quota di 400/1200) e ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████ (per la quota di 200/1200 ciascuno) divenivano pieni proprietari, tra l'altro, dei cespiti del Lotto 2.

\* \* \* \* \*

Stato Locativo

Alla data del sopralluogo del 29/06/2015, i cespiti oggetto del Lotto 2 sono



risultati occupati dalla Sig.ra [REDACTED] e dal figlio Sig. [REDACTED]  
(comproprietari in parte).

\* \* \* \* \*

**Valore a base d'asta**

L'importo a base d'asta arrotondato è di € 182.000,00.

\* \* \* \* \*

**Imposte e tasse**

Trattandosi di beni di privati il trasferimento è assoggettato alle imposte e tasse  
di Legge.

\* \* \* \* \*

Quanto sopra il sottoscritto espone in evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 23/09/2015

Il CTU  
Arch. Eugenio Gili



**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- 1) Quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Laura Caramello, e verbale del giuramento.
- 2) Verbale delle operazioni peritali.
- 3) Visure effettuate presso il Sistema Informatico della Conservatoria dei RR.II. di TO2.
- 4) Visure e planimetrie catastali del Catasto Fabbricati del Lotto 1.
- 5) Concessione Edilizia n° 227 del 19/06/1963.
- 6) Concessione Edilizia in Sanatoria del 18/12/1996.
- 7) Visure e planimetrie catastali del Catasto Fabbricati del Lotto 2.
- 8) Documentazione fotografica (Foto da n° 1 a n° 21 comprese).

\* \* \* \* \*

**INDICE**

Svolgimento delle operazioni peritali .....	Pag.	3
Premessa – Divisibilità degli immobili .....	Pag.	4

**RISPOSTE AL QUESITO****Lotto 1:**

Descrizione sommaria degli immobili del Lotto 1 .....	Pag.	5
Dati catastali, ubicazione e coerenze del Lotto 1 .....	Pag.	8
Vicende dell'immobile nell'ultimo ventennio e proprietari in tale periodo e primo titolo di acquisto anteriore al ventennio del Lotto 1	Pag.	9
Formalità pregiudizievoli del Lotto 1 (Iscrizioni e Trascrizioni) .....	Pag.	10
Diritti reali a favore di terzi del Lotto 1 .....	Pag.	12
Vincoli del Lotto 1 .....	Pag.	12
Oneri gravanti sull'immobile del Lotto 1 .....	Pag.	12
Stato locativo del Lotto 1 .....	Pag.	12
Regolarità Edilizia degli immobili del Lotto 1 .....	Pag.	13
Irregolarità Edilizie del Lotto 1 .....	Pag.	13
Certificazione energetica del Lotto 1 .....	Pag.	14
Valore attuale di mercato del Lotto 1 .....	Pag.	14
Piano di vendita del Lotto 1 .....	Pag.	15

**Lotto 2:**

Descrizione sommaria degli immobili del Lotto 2 .....	Pag.	19
Dati catastali, ubicazione e coerenze del Lotto 2 .....	Pag.	21
Vicende dell'immobile nell'ultimo ventennio e proprietari in tale periodo e primo titolo di acquisto anteriore al ventennio del Lotto 2	Pag.	22
Formalità pregiudizievoli del Lotto 2 (Iscrizioni e Trascrizioni) .....	Pag.	23
Diritti reali a favore di terzi del Lotto 2 .....	Pag.	25
Vincoli del Lotto 2 .....	Pag.	25
Oneri gravanti sull'immobile del Lotto 2 .....	Pag.	26





Stato locativo del Lotto 2 .....	Pag	26
Regolarità Edilizia degli immobili del Lotto 2 .....	Pag	26
Irregolarità Edilizie del Lotto 2 .....	Pag	27
Certificazione energetica del Lotto 2 .....	Pag	27
Valore attuale di mercato del Lotto 2 .....	Pag	27
Piano di vendita del Lotto 2 .....	Pag	28
Elenco degli allegati .....	Pag	32
Indice .....	Pag	32

