

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO
EREDITA' GIACENTE MORENDO DISMESSA SIG.RA CASALI PIERA

<u>G. delle Successioni</u>	: Dott.ssa Michela TAMAGNONE
<u>Parti:</u>	: Eredità Giacente Casali Piera Elisabetta
<u>Referenti Legali</u>	
Avvocato Curatore	: Dott. Avvocato Ambasciano Donatella
<u>C.T.U.</u>	: Geometra Lorenzo FRESIA – Corso Italia 22 – 12084 Mondovì (CN) C.F. FRSLNZ72M10F351Y - P.IVA 02484040049

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA - INDIVIDUAZIONE VALORE

Il Sottoscritto Geometra Lorenzo nato a Mondovì (CN) il 10.08.1972 (C.F. FRSLNZ72M10F351Y), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati preso il Collegio di Mondovì al n° 519, con studio professionale a Mondovì (CN) in Corso Italia, 22 (P.IVA 02484040049)

PREMESSO

di essere stato incaricato dal Curatore dell'Eredità Giacente de qua Avv. Donatella Ambasciano per la redazione di relazione tecnica di perizia finalizzata all'individuazione del più probabile valore in comune commercio del compendio immobiliare caduto in successione della dismessa signora Casali Piera Elisabetta;

di avere esperito il sopralluogo in data 28.Novembre.2017 alla presenza di un proprio collaboratore;

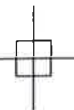
di aver reperito la documentazione necessaria e ritenuta utile per la redazione della presente relazione tecnica di perizia

Quanto sopra premesso per formarne parte integrale e sostanziale lo scrivente è in grado di rassegnare la seguente relazione tecnica di perizia.

INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

La relazione tecnica di perizia interessa immobili ubicati nel territorio dei Comuni di Cantoira e Pessinetto, sono costituiti da terreni ed unità immobiliari, di seguito identificati e descritti nel dettaglio e nello specifico.





INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare è individuato all’Agenzia del Territorio dei comuni di Cantoria, Pessinetto e Lanzo Torinese come di seguito descritto.

Immobili nel Comune di Cantoria – N.C. F. (Nuovo Catasto Fabbricati)

Proprietà 1000/1000

Foglio	Particella	Subalterno	Cat.	Cl.	Superficie/Vani	RC (€)
030	117	017	A/2	02	3,0	286,63
030	155	006	C/6	02	17,0	74,37

Immobili nel Comune di Cantoria – N.C. F. (Nuovo Catasto Fabbricati)

Proprietà 500/1000

Foglio	Particella	Subalterno	Cat.	Cl.	Superficie/Vani	RC (€)
030	117	018	A/2	02	3,0	286,63

A confini:

Il subalterno 017: vano scala comune, vano ascensore, subalterno 018 vuoto su area comune;

Il subalterno 018: vano scala comune, vuoto su area comune a tre lati, subalterno 017

Il subalterno 006. Area comune a tre lati

Sono ricomprese con le unità immobiliari le cantine in piano interrato

Immobili nel Comune di Lanzo Torinese – N.C. T. (Nuovo Catasto Terreni)

Proprietà 81/864

Foglio	Particella	Qualità	Cl.	Superficie	RD (€)	RA (€)
002	002	Bosco Ceduo	02	000.13.54	1,19	0,35

In unico corpo a confini: particelle 233-234-3-232 del foglio n° 002 Comune di Lanzo Torinese e Foglio n° 02 particella 360-388 del Comune di Pessinetto

Immobili nel Comune di Pessinetto – N.C. T. (Nuovo Catasto Terreni)

Proprietà 45/288

Foglio	Particella	Qualità	Cl.	Superficie	RD (€)	RA (€)
038	390	Bosco Ceduo	23	000.20.86	0,65	0,32

Immobili nel Comune di Pessinetto – N.C. T. (Nuovo Catasto Terreni)

Proprietà 81/864

Foglio	Particella	Qualità	Cl.	Superficie	RD (€)	RA (€)
038	321	Bosco Ceduo	23	000.38.01	1,18	0,59
038	324	Bosco Ceduo	23	000.22.61	0,70	0,35





038	338	Bosco Ceduo	23	000.18.27	0,57	0,28
038	353	Bosco Ceduo	23	000.49.22	1,53	0,76
038	356	Fabbricato R.	--	000.00.56	0,00	0,00
038	358	Bosco Ceduo	23	002.48.25	7,69	3,85
038	359	Bosco Ceduo	23	001.57.28	8,12	3,25
038	360	Bosco Ceduo	23	001.11.89	3,47	1,73
038	384	Bosco Ceduo	23	000.23.25	0,72	0,36
038	387	Prato	24	000.15.52	1,20	1,20
038	388	Bosco Ceduo	23	000.00.85	0,04	0,02

Immobili nel Comune di Pessinetto – N.C. T. (Nuovo Catasto Terreni)

Proprietà 81/1728

Foglio	Particella	Qualità	Cl.	Superficie	RD (€)	RA (€)
038	337	Bosco Ceduo	23	000.42.35	1,31	0,66
038	352	Bosco Ceduo	23	000.19.04	0,59	0,30

In unico corpo a confini: particelle 357-354-500-361-391-389-319-323-424-423-421-419-336-334-340-426-339-351 del foglio n° 38

La particella 324 confina con: 325-323-425-422-420-331-329 del foglio n° 038 del Comune di Pessinetto.



INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Il compendio immobiliare è individuato sulle Tavole del P.R.G.C. dei rispettivi Comuni di appartenenza come segue.

Immobili nel Comune di Cantoria

Le unità immobiliari ubicate a Cantoria nel complesso residenziale sono individuate sulle tavole del P.R.G. del comune in ambito “As – Aree residenziali a capacità insediativa esaurita”.

Immobili nel Comune di Lanzo Torinese

I terreni sono individuati sulle tavole del vigente PRGC come segue:

“Aree soggette ad uso civico”

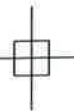
“Aree boscate e fasce di rispetto ai corsi d’acqua (D.Lgs 42/2004)”

“Aree soggette a vincolo idrogeologico”

Immobili nel Comune di Pessinetto

Gli immobili ubicati nel territorio di Pessinetto sono individuate sulle tavole del Vigente P.R.G.C. del Comune in ambito “E – Aree agricole produttive”. E’ altresì individuato sulle tavole anche una classificazione a rischio idrogeologico di “Classe 3 – Versanti montani non





edificati o con presenza di isolati edifici vulnerabili sotto l'aspetto geologico e geomorfologico. Porzioni di terreno inedificate che allo stato attuale di approfondimento delle analisi sono da considerare idonee a nuovi insediamenti".

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Al fine di una migliore geometria della descrizione del compendio immobiliare il medesimo viene suddiviso in tre lotti per tipologia ed unità immobiliari.

Lotto 1° - proprietà 1000/1000 Immobili in Cantoria -

Unità Immobiliare Foglio n° 30 Particella 117 subalterno 017

Lotto 2° - proprietà 1000/1000 Immobili in Cantoria -

Unità Immobiliare Foglio n° 30 Particella 155 subalterno 006

Lotto 3° proprietà 500/1000 Immobili in Cantoria -

Unità Immobiliare Foglio n° 30 Particella 117 subalterno 018 Proprietà 500/1000

Lotto 4° - proprietà 45/288 e 81/864 comuni di Pessinetto e Lanzo Torinese - Terreni

Le unità immobiliari appartenenti ai lotti n° 01 e lotto n° 02 sono ricomprese all'interno di complesso residenziale denominato "condominio Edelwaiss" Via Torino al numero civico 18, eretto ante 1967 su sei piani fuori terra, oltre a piano interrato (o seminterrato); costruito con struttura verticale in cemento armato, orizzontamenti in latero cemento, con porzioni di rifiniture in mattoni paramano, libero da quattro lati con annesse autorimesse in corpo staccato, ma insistente all'interno del lotto del solido architettonico principale.

Il tutto si presenta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, con alcuni tratti di tinteggiatura sfogliata e presunti distacchi di tratti di intonaco.

LOTTO n° 1 – proprietà 1000/1000

Appartamento in piano quinto con annessa cantina

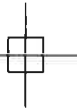
Unità Immobiliare Foglio n° 30 Particella 117 subalterno 017

L'unità immobiliare è rappresentata e costituita da appartamento in piano quinto, sesto fuori terra, raggiungibile percorrendo scala a gradini e/o ascensore, oltre a locale cantina in piano interrato (o seminterrato) composta da unico vano.

L'unità immobiliare, libera da un solo lato, è così composta: ingresso/disimpegno, tinello con angolo cottura, servizio igienico, camera, due balconi e piccolo ripostiglio; il tutto ad unico livello, di facile accesso, in appena sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

Internamente è rifinita con: pavimenti in graniglia originali del periodo di costruzione, la camera da letto con pavimento in legno (sembra rovere chiaro), rivestimenti bagno e cucina in mattonelle di ceramica, serramenti in legno (tipo larice) con vetri semplici, avvolgibili in





plastica; il tutto versa in appena sufficiente stato di manutenzione e conservazione, osservando che nel corso degli anni sono state eseguite le sole opere di manutenzione ordinaria rivolte alla conservazione dell'unità immobiliare senza apportarvi alcuna modifica, in termini di distribuzione interna e/o innovazione.

LOTTO n° 2 – proprietà 1000/1000

Autorimessa in piano terra

Unità Immobiliare Foglio n° 30 Particella 155 subalterno 006

L'unità immobiliare è rappresentata da un unico locale in piano terreno, con accesso carraio, libera da tre lati, posta all'esterno del solido architettonico, di facile accesso. L'accesso è rappresentato da serranda basculante a scorrimento verticale manuale.

Non è stato possibile accedervi in quanto non in possesso delle chiavi, o meglio nel mazzo dato a disposizione dello scrivente non è stata individuata la chiave che aprisse il portone.

LOTTO n° 3 – proprietà 500/1000

Appartamento in piano quinto con annessa cantina ed autorimessa

Unità Immobiliare Foglio n° 30 Particella 117 subalterno 018

L'unità immobiliare è rappresentata e costituita da appartamento in piano quinto, sesto fuori terra, raggiungibile percorrendo scala a gradini e/o ascensore, oltre a locale cantina in piano interrato (o seminterrato) composta da unico vano.

L'unità immobiliare, libera da un tre lati, è così composta: ingresso/disimpegno, tinello con angolo cottura, servizio igienico, camera, due balconi e piccolo ripostiglio; il tutto ad unico livello, di facile accesso, in appena sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

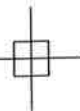
Internamente è rifinita con: pavimenti in graniglia originali del periodo di costruzione, la camera da letto con pavimento in legno (sembra rovere chiaro), rivestimenti bagno e cucina in mattonelle di ceramica, serramenti in legno (tipo larice) con vetri semplici, avvolgibili in plastica; il tutto versa in appena sufficiente stato di manutenzione e conservazione, osservando che nel corso degli anni sono state eseguite le sole opere di manutenzione ordinaria rivolte alla conservazione dell'unità immobiliare senza apportarvi alcuna modifica, in termini di distribuzione interna e/o innovazione.

LOTTO n° 4 – Proprietà 45/288 e 81/864

Appezamenti di terreno in zona montana

Il lotto 4° è composto da terreni, in unico corpo, posti a circa metà versante della montagna a scendere verso la valle, in direzione Lanzo Torinese. I terreni sono coltivati a bosco misto incolto, privo delle normali operazioni di pulizia e semplici sistemazioni.





PRECISAZIONI SUL LOTTO 4

Occorre precisare e sottolineare, che i terreni di cui al lotto n° 04 sono inseriti all'interno di un percorso naturalistico, a piedi e/o in bicicletta, denominato "anello di Ovairo" di cui in allegato viene trasmessa documentazione fotografica che attesta ed identifica i percorsi naturalistici che si sviluppano al suo interno. Lo scrivente ha percorso alcuni metri all'interno del compendio nel tentativo di scorgere il fabbricato rurale rilevato dalle mappe e visure catastali; ma la ricerca ha dato esito negativo. Infatti non è stato rinvenuto alcun fabbricato.

Qualora per un'eventuale vendita venisse richiesta l'accertamento di quanto sopra esposto ed indicato si renderà necessario un accurato sopralluogo per la verifica dettagliata di quanto presente con la conseguenza di definire quale procedura seguire per la regolarizzazione della mappa catastale. Nello specifico occorrerà: se l'edificio non più presente sarà necessario predisporre fascicolo al N.C.T. per la cancellazione e/o mutamento della coltura in essere ovvero da fabbricato rurale e bosco misto. Se viceversa l'edificio risultasse presente occorre predisporre rilievo planimetrico del medesimo al fine di accertare l'esatta rappresentazione planimetrica sulle mappe catastali e poi procedere con la redazione e presentazione del fascicolo DOCFA, per l'aggiornamento dei dati catastali.

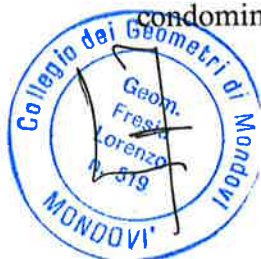
CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

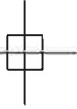
Gli immobili ricompresi all'interno dei Lotto n° 01, Lotto n° 02 e Lotto n° 03 sono inseriti all'interno di complesso residenziale denominato condominio "Edelwaiss" la cui edificazione risale al 1966; con successiva Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi e per gli effetti della Legge n° 47/85 rilasciata in data 31.10.1988 al numero di protocollo 184 per "Modifica delle aperture esterne delle cantine, della centrale termica e di un lato del fabbricato". (Copia del modello 47 - Comune di Cantoira 054 provincia di TO 001 n° progressivo 0608437006). Dalle ricerche non risultano altri provvedimenti amministrativi rilasciati inerenti alle unità immobiliari in oggetto.

AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

Per l'evasione della presente relazione tecnica di perizia è stato richiesto all'Amministrazione del Condominio la situazione contabile inerente le unità immobiliari, che di seguito viene riassunta: alla data dell'11.04.2018 risulta un debito pari ad € 627,00 per le spese inerenti il riscaldamento ed un importo pari ad € 6.518,50 per la gestione del condominio.

(si allega lettera pervenuta dall'Amministratore e copia del verbale dell'ultima assemblea di condominio)





FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche eseguite non risultano alla data di redazione della presente iscrizioni e/o formalità pregiudizievoli presenti.

PROVENIENZA

Giusta dichiarazione di successione numero 1968 volume 9990 presentata all'Agenzia delle Entrate competente per territorio Torino II in data 20.09.2017 a seguito del decesso della signora Casali Piera avvenuto il 20.02.2015, documento a firma dell'amministratore dell'eredità giacente Dott.ssa Avvocato Donatella Ambasciano.

A.P.E. (Attestato di prestazione energetica)

Alla data di redazione della presente non sono ancora stati redatti gli attestati di prestazione energetica relativi alle unità immobiliari, perché in corso di acquisizione della documentazione tecnica termica. Lo scrivente ritiene comunque di poter indicare che la classe energetica attribuita alle unità sarà molto bassa (indicativamente F e/o G).

INDIVIDUAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE IN COMUNE COMMERCIO

Prima di dare indicazioni su quello che dovrebbe essere il più probabile valore in comune commercio delle unità immobiliari occorre fare alcune doverose precisazioni di carattere tecnico, rilevando alcuni aspetti che incidono in modo marcato sulla determinazione del medesimo.

La prima considerazione tecnica è legata alla vetustà del compendio immobiliare ed al mancato adeguamento nel corso degli anni delle unità immobiliari. Adeguamento mancato sotto il punto di vista degli impianti, delle rifiniture e delle opere di manutenzione dello stabile. Vorrei oltremodo sottolineare che non sono intervenute neanche opere di rinnovamento dei materiali e/o delle tecnologie; come esempio i serramenti, esterni ed interni, i boiler per la produzione dell'acqua calda sanitaria ed altri componenti.

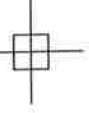
La seconda considerazione tecnica è legata alla dimensione delle unità immobiliari, modeste, circa 45,00/50,00 mq cadauna, con una sola stanza. Di fatto i possibili utilizzatori e/o acquirenti si restringono molto perché dette unità sono utilizzabili da una coppia di due soggetti (o giovani o anziani). Stando la situazione ritengo che l'utilizzo delle unità immobiliari sia riconducibile a seconde case, principalmente.

Altro aspetto, ancor che secondario, è legato alla profonda crisi del settore immobiliare, dove le compravendite di immobili sono in calo ed in particolare è in atto una "svalutazione" di quelle unità di vetusta edificazione, che non sono state interessate da interventi di rinnovamento.



COMMESSA
N Y 1 7 0 9 5

studio fresia



Lo scrivente dopo aver esperito alcune indagini di mercato, contattando agenzie immobiliari del territorio ed alcune indagini su operatori tecnici ritiene di individuare il più probabile valore in comune commercio del compendio immobiliare in:

Lotto n° 1 Appartamento, cantina ed autorimessa – Quota 1000/1000

Immobili nel Comune di Cantoria – N.C. F. (Nuovo Catasto Fabbricati)

Proprietà 1000/1000

Foglio	Particella	Subalterno	Cat.	Cl.	Superficie/Vani	RC (€)
030	117	017	A/2	02	3,0	286,63
Valore del lotto						€ 25.000,00

Lotto n° 2 Autorimessa – Quota 1000/1000

Immobili nel Comune di Cantoria – N.C. F. (Nuovo Catasto Fabbricati)

Proprietà 1000/1000

Foglio	Particella	Subalterno	Cat.	Cl.	Superficie/Vani	RC (€)
030	155	006	C/6	02	17,0	74,37
Valore del lotto						€ 5.000,00

Lotto n° 3 Appartamento e cantina – Quota 500/1000

Immobili nel Comune di Cantoria – N.C. F. (Nuovo Catasto Fabbricati)

Proprietà 500/1000

Foglio	Particella	Subalterno	Cat.	Cl.	Superficie/Vani	RC (€)
030	117	018	A/2	02	3,0	286,63
Valore del lotto						€ 12.000,00

Lotto n° 4 Terreni (suddiviso per le varie quote in proprietà)

Immobili nel Comune di Pessinetto – N.C. T. (Nuovo Catasto Terreni)

Proprietà 45/288

Foglio	Particella	Qualità	Cl.	Superficie	RD (€)	RA (€)
038	390	Bosco Ceduo	23	000.20.86	0,65	0,32
Valore dell'appezzamento di terreno						€ 100,00

Immobili nel Comune di Pessinetto – N.C. T. (Nuovo Catasto Terreni)

Proprietà 81/864

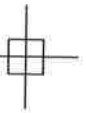
Foglio	Particella	Qualità	Cl.	Superficie	RD (€)	RA (€)
038	321	Bosco Ceduo	23	000.38.01	1,18	0,59
038	324	Bosco Ceduo	23	000.22.61	0,70	0,35
038	338	Bosco Ceduo	23	000.18.27	0,57	0,28



COMMESSA

N Y 1 7 0 9 5

studio fresia



038	353	Bosco Ceduo	23	000.49.22	1,53	0,76	
038	356	Fabbricato R. --		000.00.56	0,00	0,00	
038	358	Bosco Ceduo	23	002.48.25	7,69	3,85	
038	359	Bosco Ceduo	23	001.57.28	8,12	3,25	
038	360	Bosco Ceduo	23	001.11.89	3,47	1,73	
038	384	Bosco Ceduo	23	000.23.25	0,72	0,36	
038	387	Prato	24	000.15.52	1,20	1,20	
038	388	Bosco Ceduo	23	000.00.85	0,04	0,02	
Valore degli appezzamenti							€ 1.600,00

Immobili nel Comune di Pessinetto – N.C. T. (Nuovo Catasto Terreni)

Proprietà 81/1728

Foglio	Particella	Qualità	Cl.	Superficie	RD (€)	RA (€)
038	337	Bosco Ceduo	23	000.42.35	1,31	0,66
038	352	Bosco Ceduo	23	000.19.04	0,59	0,30
Valore degli appezzamenti						€ 100,00

CONCLUSIONI

Lo scrivente a seguito di quanto indicato nei paragrafi precedenti, a precisazione, indica che i valori indicati sono da intendersi a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari si trovano, rapportato al loro stato di conservazione e manutenzione ed alla loro vetustà, oltre alla considerazione che nulla è stato fatto nel corso degli anni per aggiornare ed ammodernare i componenti architettonici dei medesimi.

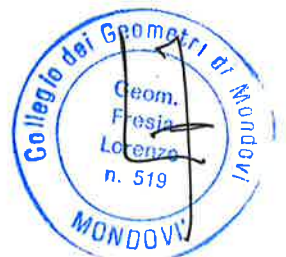
Altra precisazione di carattere tecnico, lo scrivente ritiene di poter permettersi di dare indicazioni circa l'alienazione dei lotti n° 1, 2 e 3 come fossero un unico lotto di proprietà, al fine di poter dare origine ad un organismo edilizio di una discreta metratura (circa 85,00 mq) che offrirebbe la possibilità di utilizzo, previo intervento di ristrutturazione con adeguamento degli impianti, ad una famiglia di poterla sfruttare.

Valore del Lotto n° 1	€ 25.000,00
Valore del Lotto n° 2	€ 5.000,00
Valore del Lotto n° 3	€ 12.000,00
Valore del Lotto n° 4	€ 1.800,00

In allegato alla presente, per formarne parte integrale e sostanziale:

Copia dell'inquadrimento satellitare suddiviso per ciascun lotto;

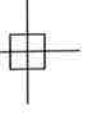
Copia delle visure catastali;



COMMESSA

N Y 1 7 0 9 5

studio fresia



Stralcio degli estratti di mappa con planimetria di vista di insieme;

Copia delle planimetrie catastali;

Copia dello stralcio delle previsioni del P.R.G.C.;

Copia della documentazione dell'amministratore;

Copia concessione edilizia in sanatoria;

Copia dichiarazione di successione

Copia delle visure per la ricerca delle formalità pregiudizievoli

Tanto doveva lo scrivente ad evasione del gradito incarico ricevuto.

Il Tecnico - Studio Fresia
Geometra Lorenzo FRESIA





V.G. 2052/18
Cron n. _____

TRIBUNALE DI CUNEO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno 2018 addì 11 del mese di giugno in Cuneo presso gli uffici del Tribunale, avanti al Funzionario Giudiziario sottoscritto, è comparso il Sig./Sig.ra LORENZO FRESIA nato a MONDOVI' il 10.08.1972 a Mondovì residente in Mondovì, via Strada del Mazzucco, 63 , c.f. FRSLNZ72M10F351Y, identificato mediante C.I./patente n. AT1153492, rilasciata da Comune di Mondovì il 12/04/2013 il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.

Lo stesso, ammonito ai sensi di legge, presta giuramento ripetendo la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni commessemi, al solo scopo di far conoscere la verità."

Del che il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene in appresso sottoscritto.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Carmela La Macchia

Il Funzionario giudiziario _____

Il perito LORENZO FRESIA

Loenzo Fresia

