



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
Sezione II Civile

CAUSA DI DIVISIONE N. 16070/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

e

[REDACTED]

GIUDICE

DOTT.SA N. ALOJ

INTEGRAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

CONSULENTE TECNICO INCARICATO

ARCH. SIMONA IRENE ODDO

Studio in Torino, Corso Rosselli n. 123/12 011.18925079

s.oddo@dbiostudio.it

s.oddo@architettitorinopec.it

Il giudice del procedimento, in data 08/09/2022 conferiva alla sottoscritta Architetto Simona Irene Oddo, con studio in Torino, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n.5217, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Torino, il mandato di cui all'ordinanza del 15/06/2022 con il seguente quesito:

Esaminata la documentazione in atti e con espressa autorizzazione a richiedere documentazione funzionale alla risposta ai quesiti e ad assumere informazioni presso Uffici pubblici (Catasto, Ufficio tecnico comunale, U.T.E., Conservatoria RR. II., Archivio edilizio, Archivio notarile e simili):

a) identifichi e descriva i beni immobili a dividersi per cui è causa indicando in particolare dati catastali, ubicazione, coerenze;

b) ne indichi titolarità e provenienza, i proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione della domanda di divisione (ovvero alla data della domanda ove la stessa non risulti trascritta) e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

c) indichi l'eventuale esistenza di diritti reali a favore di terzi ;

d) accerti se i beni siano comodamente divisibili o meno e in caso positivo predisponga un progetto di divisione con la formazione di lotti, possibilmente di valore corrispondente alle singole quote dei comproprietari, indicando le condizioni della divisione (parti comuni, costituzione di servitù, ecc...), nonché calcolando gli eventuali conguagli in denaro;

e) indichi l'esistenza delle formalità (in particolare iscrizioni e trascrizioni), dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che in ipotesi di vendita saranno cancellati, se colpiscono solo i beni per cui è causa o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;

f) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, a che titolo siano occupati, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito;

g) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., e la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie ex art. 29, comma 1 bis, L. 52/1985, fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

h) accerti l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica;

i) dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

m) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

n) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;

La sottoscritta, prima di procedere ad ogni operazione peritale, ha verificato i documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., che corrispondono a quelli effettivi ed identificano gli immobili oggetto di divisione; ha inoltre acquisito il certificato di residenza del convenuto per gestire le comunicazioni con lo stesso: questo tuttavia è risultato irreperibile anagraficamente.

Le operazioni si sono svolte con gli accertamenti dovuti presso i Pubblici Uffici e il reperimento dei documenti, il tutto al fine di poter rispondere esaurientemente al quesito in atti posto dal Giudice.

Il sopralluogo, inizialmente fissato in data 25/10/2022 è stato espletato in parte degli immobili in via Malan n.21 per mezzo dell'occupante [REDACTED] e nelle sole cantine di via Roma n.21.

A seguito della richiesta di accesso forzoso e risposta da parte del Giudice che invitava il [REDACTED] a permettere l'accesso agli immobili, è stato possibile accedere ai restanti immobili per mezzo di intermediari in possesso delle chiavi incaricati dallo stesso.

A seguito di fissazione di nuova udienza in data 19/07/2023 per assenza di accettazione tacita di eredità inerente agli immobili di via Malan, la scrivente ha ritenuto utile approfondire le indagini e ha rinvenuto

due trascrizioni registrate con scritture private. Pertanto, in data 24/07/2023 ha prodotto integrazione di perizia e copia delle suddette trascrizioni.

L'accettazione di tacita eredità è riferita solo alla proprietà di ½ di ██████████, mentre per ██████████ nulla è stato rinvenuto.

Le integrazioni sono evidenziate nel riquadro azzurro e sono individuate al paragrafo b) capoverso B) provenienza immobili in via Malan n.21.

TRATTAZIONE DEL MANDATO

a) identifichi e descriva i beni immobili a dividersi per cui è causa indicando in particolare dati catastali, ubicazione, coerenze

In Luserna san Giovanni (TO) immobili ubicati in via Roma n.21 costituiti da appartamenti n.4 appartamenti, immobile ubicato in via Gianavello n.12 e n. 10 immobili ubicati in via Malan n.21.

A) Immobili in via Roma n.21:

In adiacenza al Palazzo Comunale del quale fa parte per mezzo di collegamento tramite porticato al piano terreno, porzione di fabbricato elevato a n.3 piani fuori terra oltre piano sottotetto e piano cantinato. Immobile privo di ascensore.

Il piano terreno è integrato nei portici del Palazzo Comunale ed è destinato ad attività commerciali; ai due piani superiori gli immobili sono ubicati su tre arie corrispondenti alla porzione di fabbricato prospettante il lato interno sopra il porticato condiviso con l'edificio comunale.

Il palazzo storico, risalente alla prima metà dell'800, è caratterizzato da stilemi storici e versa, nella sola porzione che ospita gli immobili in esame, in uno stato di manutenzione scarso.

via Roma n. 21

n.	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL	VANI	MQ	RENDITA
1	13	251	6	A/3	1	8	132	235,5

indirizzo catastale: via Roma n. 21 Piano S1-T

al piano primo (2° f.t.) alloggio composto di ingresso, due vani, cucina, veranda, bagno, ripostiglio e gabinetto

al piano sotterraneo: un vano cantina

al piano sottotetto: un vano soffitta

Coerenze: vano scale, altro alloggio del piano, via Roma, soprasuolo porticato, altro alloggio distinto al sub.8.

Coerenze soffitta: indeterminabili

sulla base dell'atto di provenienza le pertinenze dell'alloggio sono così descritte:

al piano sotterraneo: due vani cantina

al piano sottotetto: l'intero piano composto di disimpegno e quattro vani con porzioni di sottotetto circostanti non agibili.

Stato manutentivo: scarso. Pur essendo un alloggio ubicato in edificio di prestigio, si evidenzia un forte grado di vetustà nelle finiture e negli impianti da verificare nella loro funzionalità.

via Roma n. 21

n.	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL	VANI	MQ	RENDITA
2	13	251	8	A/4	2	4	87	74,37

indirizzo catastale: via Roma n. 21 Piano S-1

al piano primo (2° f.t.) alloggio composto di due camere, cucina, bagno, terrazzo e scala esterna d'accesso al sottostante cortile;

al piano sotterraneo: un vano cantina

Coerenze: vano scale, alloggio distinto al sub.6, proprietà comunale, cortile

Coerenze: corridoio comune, sottosuolo proprietà comunale, sottosuolo via Roma, altra cantina stessa proprietà

Stato manutentivo: scarso. Pur essendo un alloggio ubicato in edificio di prestigio, si evidenzia un forte grado di vetustà nelle finiture e negli impianti da verificare nella loro funzionalità.

via Roma n. 21

n.	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL	VANI	MQ	RENDITA
3	13	251	14	A/4	2	5,5	111	102,26

indirizzo catastale: via Roma n. 21 Interno A Piano S-2

al piano secondo (3° f.t.)

-alloggio prospettante la via Roma composto di tre camere, tinello, cucina, ingresso e bagno;

al piano sotterraneo due vani cantina

Coerenze: via Roma, vano scale comune, alloggio distinto al sub.15, soprasuolo su porticato interno.

Coerenze cantina 1: corridoio comune, altra cantina della stessa proprietà, sottosuolo del cortile interno, altra cantina della stessa proprietà.

Coerenze cantina 2: corridoio comune, altra cantina della stessa proprietà, sottosuolo di Via Roma, altra cantina della stessa proprietà.

Stato manutentivo: scarso. Pur essendo un alloggio ubicato in edificio di prestigio, si evidenzia un forte grado di vetustà nelle finiture e negli impianti da verificare nella loro funzionalità.

via Roma n. 21

n.	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL	VANI	MQ	RENDITA
4	13	251	15	A/4	2	3	69	55,78

indirizzo catastale: via Roma n. 21 Interno B Piano 2

al piano secondo (3° f.t.)

- alloggio composto di ingresso, due camere, cucina e bagno;

al piano sotterraneo: un vano cantina

Coerenze: vano scale, alloggio distinto al sub.14, soprasuolo su porticato interno, cortile.

Stato manutentivo: scarso. Pur essendo un alloggio ubicato in edificio di prestigio, si evidenzia un forte grado di vetustà nelle finiture e negli impianti da verificare nella loro funzionalità.

via Gianavello n. 12

n.	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL	VANI	MQ	RENDITA
5	13	923		C/6	2		33	46,33

indirizzo catastale: Via G. Gianavello n. 12 Piano T

Autorimessa con accesso da cortile costituita da un vano unico e area esclusiva.

Descrizione da atto di provenienza: area catastale di mq 85 distinta in catasto terreni al Foglio 13 con i numeri 578-591 con entrostante basso fabbricato ad uso autorimessa privata.

Coerenze: cortile, area esclusiva, muro di confine con area di proprietà del palazzo comunale.

Stato manutentivo: discreto.

B) Immobili in via Malan n.21:

Con accesso rientrato rispetto al filo di via Malan, fabbricato privo di ascensore con corpo scala centrale elevato a n.4 piani fuori terra di cui il piano terra adibito ad autorimesse e cantine e l'ultimo piano sottotetto ad uso

residenziale.

Fabbricato finito esternamente in mattone paramano e fasce marcapiano in intonaco. Struttura mista in c.a e laterizio, tetto in c.a. Il tutto inserito in area esclusiva identificata al C.T. al foglio 13 part. 863 di are 11.08.

L'edificio è ubicato nell'interno di via Malan n.21, presumibilmente all'interno n.4.

OMISSIS

via Malan n. 21

n.	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL	VANI	MQ	RENDITA
7	12	863	2	A/2	1	5,5	106	340,86

indirizzo catastale: via G. Malan n. 4-21 Piano S1-T

al piano terra rialzato (1° f.t.) alloggio composto di ingresso, due camere, cucina, soggiorno, due bagni.

al piano sotterraneo: un vano cantina

Coerenze: vano scale, soprasuolo area comune su tre lati, altro alloggio del piano (sub.1) stessa proprietà;

Coerenze cantina: vano scale, sottosuolo area comune, altra cantina stessa ditta, corridoio comune.

Stato manutentivo: discreto. Appartamento con materiali e finiture originali dell'epoca di costruzione (1980). Alloggio locato con impianti funzionanti.

OMISSIS

omissis

relativamente all'unità negoziale n1 quota di 3250/20000 di proprietà

relativamente all'unità negoziale n2 quota di 6500/20000 di proprietà

N.B. nella sezione D della trascrizione si specifica [redacted] usufruttuaria; [redacted] (figlio) nudo proprietario e [redacted] (figlio) nudo proprietario.

Contro:

[redacted]
relativamente all'unità negoziale n1 quota di 500/1000 di proprietà
relativamente all'unità negoziale n2 quota di 1000/1000 di proprietà
deceduto il 19/12/1998

immobile

Immobili in Luserna San Giovanni

Unità negoziale 1)

... altri immobili

Imm.11 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.1 A/2 consistenza 5.5 vani

Imm.12 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.2 A/2 consistenza 5.5 vani

Imm.13 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.3 A/2 consistenza 5.5 vani

Imm.14 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.4 A/2 consistenza 5.5 vani

Imm.15 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.5 A/2 consistenza 4 vani

Imm.16 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.6 A/2 consistenza 4 vani

Imm.17 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.7 C/6 consistenza 20mq

Imm.18 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.8 C/6 consistenza 12mq

Imm.19 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.9 C/6 consistenza 12mq

Imm.20 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.10 C/6 consistenza 20mq

Unità negoziale 2)

... altri immobili

Accettazione tacita di eredità avvenuta con SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA a rogito Notaio Sabattini Claudio con sede a Cesena (FC) Numero di repertorio 3658/2442 del 21/12/2017

A favore di [redacted] per la quota di ¼ di proprietà

Contro [redacted]) per la quota di ¼ di proprietà

trascritta: Conservatoria di Pinerolo ai nn. 3716/2886 il 19/06/2020

A seguito del decesso [redacted] l'immobile pervenne, oltre altri immobili, a [redacted] e [redacted], attuali proprietari, per mezzo di:

Atto per causa di morte-certificato di denunciata successione del 17/10/2006 Ufficio del Registro n. rep. 64/924

Testamento olografo pubblicato con atto rogito Notaio Paschetta in data 03/03/1999 registrato a Pinerolo il 19/03/1999 al n.497 di serie 1.

trascritto: Conservatoria di Pinerolo ai nn. 10885/7250 il 28/10/2006

A favore:

- [redacted]
Per la quota di 500/20000 di proprietà

- [redacted]
Per la quota di 500/20000 di proprietà

Contro:

[redacted]
relativamente all'unità negoziale n1 quota di 500/1000 di proprietà

immobile Immobili in Luserna San Giovanni
 Unità negoziale 1)
 ... altri immobili
 Imm.1 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.1 A/2 consistenza 5.5 vani
 Imm.2 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.2 A/2 consistenza 5.5 vani
 Imm.3 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.3 A/2 consistenza 5.5 vani
 Imm.4 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.4 A/2 consistenza 5.5 vani
 Imm.5 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.5 A/2 consistenza 4 vani
 Imm.6 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.6 A/2 consistenza 4 vani
 Imm.7 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.7 C/6 consistenza 20mq
 Imm.8 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.8 C/6 consistenza 12mq
 Imm.9 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.9 C/6 consistenza 13mq
 Imm.10 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.10 C/6 consistenza 20mq

Accettazione tacita di eredità avvenuta con SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA a rogito Notaio Sabbatini Claudio con sede a Cesena (FC) Numero di repertorio 3658/2442 del 21/12/2017

A favore di [redacted] per la quota di ¼ di proprietà

Contro [redacted] per la quota di ¼ di proprietà

trascritta: Conservatoria di Pinerolo ai nn. 3717/2887 il 19/06/2020

c) indichi l'eventuale esistenza di diritti reali a favore di terzi;

Servitù di passaggio per l'accesso all'immobile concessa con

Scrittura privata autenticata dal Dottor Giancarlo Ortali Notaio in Pinerolo in data 14/04/1982 rep. N. 29484 registrata a Pinerolo il 20 aprile 1982 al n.496

trascritto: Conservatoria di Pinerolo ai nn. 2596/2116 del 26/04/1982

A favore:

[redacted]
 [redacted]

Contro:

[redacted]

immobile La signora [redacted], proprietaria del terreno in Luserna San Giovanni, via Malan distinto al catasto al foglio 12 coi mappali numero 547-69, costituì a favore dei terreni adiacenti di proprietà dei signori [redacted], e distinti in mappa al foglio 12 con numero 545/b ora 863, servitù di passaggio pedonale e veicolare da esercitarsi sulla striscia di terreno al giorno del terreno di larghezza di metri 6,20 sul fronte di via Malan fino a raggiungere la proprietà dei [redacted].

... con facoltà altresì di poter costruire chiudere con cancello o da altre idonea chiusura in lato a confine con la via Malan o anche a confine con la proprietà dei coniugi Turina.

Si segnala per semplice completezza, la servitù di passaggio (oggi estinta) concessa con:

Atto a rogito Notaio dr. Giancarlo Ortali in data 22/09/1981 rep. n. 27126/4321

trascritto: conservatoria di Pinerolo in data 08/10/1981 ai nn. 5635/5710

A favore:

[redacted]
 [redacted]

Contro: [redacted]
 Immobile/ descrizione: costituita servitù di passaggio ampio e incondizionato e da esercitarsi con qualsiasi mezzo, su una striscia della larghezza di metri sei, attraverso i mappali di cui al foglio 12 numeri 545 (già 545/a), 615, 51 e 617 di proprietà del sig. [redacted], situata, tale striscia, in Comune di Luserna San Giovanni e dipartentesi dal Viale Bellonatti, già occorrente per l'accesso e il recesso alla proprietà dei [redacted]

Servitù di passaggio estinta con:

Scrittura privata autenticata dal Dottor Giancarlo Ortali Notaio in Pinerolo in data 28/01/1983 rep. N. 32577 registrata a Pinerolo il 17 gennaio 1983 al n.0272

trascritto: Conservatoria di Pinerolo ai nn. 1014/897 del 22/02/1983

A favore:

[redacted]

Immobile/ descrizione: Che con atto a rogito Notaio dr. Ortali G. in data 22/09/1981, rep. N. 27126/4321 trascritto in data 08/10/1981 ai nn. 5635/5710 veniva costituita servitù di passaggio per una striscia di m.6. Con il presente atto i [redacted] dichiarano di estinguere detta servitù essendosi procurati altro e diverso accesso alla loro proprietà. Il [redacted] dichiarò di accettare tale rinuncia.

- d) accerti se i beni siano comodamente divisibili o meno e in caso positivo predisponga un progetto di divisione con la formazione di lotti, possibilmente di valore corrispondente alle singole quote dei comproprietari, indicando le condizioni della divisione (parti comuni, costituzione di servitù, ecc...), nonché calcolando gli eventuali conguagli in denaro;**

OMISSIS

Nel dettaglio:

LOTTO 1

via Roma n. 21

	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	Valore di mercato
7	13	251	6	A/3	€ 62.388,00

2	13	251	8	A/4	€ 37.830,00
3	13	251	14	A/4	€ 66.721,40
4	13	251	15	A/4	€ 40.607,65
Via Gianavello 12					
5	13	923		C/6	€ 10.150,00
Via Malan 21					
7	12	863	2	A/2	€ 52.800,00
13	12	863	8	C/6	
TOTALE VALORE LOTTO 1					€ 270.497,06

QMISSIS

La divisione in lotti non comporta la formazione di servitù di passaggio.

Non si ritiene necessario suddividere le parti comuni poiché le unità immobiliari fanno parte di un condominio con parti di comune proprietà tra le unità immobiliari.

- e) indichi l'esistenza delle formalità (in particolare iscrizioni e trascrizioni), dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che in ipotesi di vendita saranno cancellati, se colpiscono solo i beni per cui è causa o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;**

Le formalità colpiscono il bene oggetto di pignoramento e sono da cancellare parzialmente.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Gli oneri di cancellazione sono quantificati, in via esclusivamente indicativa e non esaustiva, per la sola trascrizione del pignoramento € 200,00 di imposta ipotecaria + € 59,00 imposto di bollo + € 35,00 tassa ipotecaria = totale € 294,00. Per le ipoteche giudiziarie e legali sarà necessario sostenere delle imposte, delle tasse e il compenso del notaio per la prestazione erogata. Poiché l'ipoteca possa essere cancellata, i costi da sostenere sono di 94€ di oneri di cancelleria a cui aggiungere lo 0,5% dell'importo del debito.

In base alle ricerche emerse dalla certificazione ipotecaria agli atti condotte presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo si rilevano le formalità di seguito elencate.

5.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.1.1 DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

domanda di divisione

Iscritta ai nn. 8232/6521 in data 17/09/2021

Derivante da: Domanda di divisione giudiziale derivante da atto giudiziario del Tribunale di Torino rep. n. 11016/2021 del 29/07/2021

A favore: - [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà pari a 1/1
- [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà pari a 1/1
- [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà pari a 1/1

Contro: [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà pari a ½

[REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà pari a ½

immobili Imm.1 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.1 A/2 consistenza 5.5 vani
Imm.2 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.2 A/2 consistenza 5.5 vani
Imm.3 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.3 A/2 consistenza 5.5 vani
Imm.4 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.4 A/2 consistenza 5.5 vani
Imm.5 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.5 A/2 consistenza 4 vani
Imm.6 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.6 A/2 consistenza 4 vani
Imm.7 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.7 C/6 consistenza 20mq
Imm.8 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.8 C/6 consistenza 12mq
Imm.9 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.9 C/6 consistenza 13mq
Imm.10 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.10 C/6 consistenza 20mq
Imm.11 via Roma 21 foglio 13 n.251 sub.6 A/3 consistenza 8 vani
Imm.12 via Roma 21 foglio 13 n.251 sub.8 A/4 consistenza 4 vani
Imm.13 via Roma 21 foglio 13 n.251 sub.14 A/4 consistenza 5,5 vani
Imm.14 via Roma 21 foglio 13 n.251 sub.15 A/4 consistenza 3 vani
Imm.15 via Gianavello 12 foglio 13 n.923 C/6 consistenza 23mq

Cancellazione: iscrizione da cancellare totalmente

ipoteca giudiziale

Iscritta ai nn. 4475/532 in data 09/07/2015

Derivante da: Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna capitale € 60.000,00 totale € 90.000,00
Atto giudiziario del Tribunale di Torino del 23/09/2014 rep. 500007/2011

A favore: - [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà pari a ½
- [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà pari a ½
- [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà pari a ½

Contro: [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà pari a ½

immobili Unità negoziale 2)
Imm.1 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.1 A/2 consistenza 5.5 vani
Imm.2 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.2 A/2 consistenza 5.5 vani

Imm.13 via Roma 21 foglio 13 n.251 sub.14 A/4 consistenza 5,5 vani

Imm.14 via Roma 21 foglio 13 n.251 sub.15 A/4 consistenza 3 vani

Imm.15 via Gianavello 12 foglio 13 n.923 C/6 consistenza 23mq

Cancellazione: ipoteca da cancellare parzialmente

ipoteca per concessione amministrativa/riscossione

Iscritta ai nn. 5595/731 in data 08/07/2019

Derivante da: Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo

Atto dell'Agencia delle Entrate-riscossione del 04/07/2019 numero di repertorio 7677/11019

Capitale € 273858,41 totale € 547716,82

A favore: Agenzia delle entrate con sede in Roma codice fiscale 13756881002 domicilio ipotecario eletto in via Santa Maria 9 Torino

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà pari a ½

Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà pari a ½

Contro:

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà pari a ½

Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà pari a ½

immobili

Unità negoziale 1)

Imm.3 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.1 A/2 consistenza 5.5 vani

Imm.4 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.2 A/2 consistenza 5.5 vani

Imm.5 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.3 A/2 consistenza 5.5 vani

Imm.6 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.4 A/2 consistenza 5.5 vani

Imm.1 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.5 A/2 consistenza 4 vani

Imm.1 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.6 A/2 consistenza 4 vani

Imm.9 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.7 C/6 consistenza 20mq

Imm.7 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.8 C/6 consistenza 12mq

Imm.8 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.9 C/6 consistenza 13mq

Imm.10 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.10 C/6 consistenza 20mq

Unità negoziale 2)

Imm.13 via Roma 21 foglio 13 n.251 sub.6 A/3 consistenza 8 vani

Imm.11 via Roma 21 foglio 13 n.251 sub.8 A/4 consistenza 4 vani

Imm.12 via Roma 21 foglio 13 n.251 sub.14 A/4 consistenza 5,5 vani

Imm.10 via Roma 21 foglio 13 n.251 sub.15 A/4 consistenza 3 vani

Imm.14 via Gianavello 12 foglio 13 n.923 C/6 consistenza 23mq

Cancellazione: ipoteca da cancellare parzialmente

5.2.2 PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO:

Pignoramento immobiliare

Trascritto ai nn. 1304/1020 in data 20/02/2020

Derivante da: Atto esecutivo verbale di pignoramento immobili del Tribunale in data 03/02/2020 rep. N. 1653/2020

A favore: - [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà pari a ½
- [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà pari a ½
- [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà pari a ½

Contro: [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà pari a ½

immobili Unità negoziale 2)
Imm.1 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.1 A/2 consistenza 5.5 vani
Imm.2 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.2 A/2 consistenza 5.5 vani
Imm.3 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.3 A/2 consistenza 5.5 vani
Imm.4 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.4 A/2 consistenza 5.5 vani
Imm.5 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.5 A/2 consistenza 4 vani
Imm.6 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.6 A/2 consistenza 4 vani
Imm.7 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.7 C/6 consistenza 20mq
Imm.8 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.8 C/6 consistenza 12mq
Imm.9 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.9 C/6 consistenza 13mq
Imm.10 via Malan 42 (ora 21) foglio 12 part. 863 sub.10 C/6 consistenza 20mq
Imm.11 via Roma 21 foglio 13 n.251 sub.6 A/3 consistenza 8 vani
Imm.12 via Roma 21 foglio 13 n.251 sub.8 A/4 consistenza 4 vani
Imm.13 via Roma 21 foglio 13 n.251 sub.14 A/4 consistenza 5,5 vani
Imm.14 via Roma 21 foglio 13 n.251 sub.15 A/4 consistenza 3 vani
Imm.15 via Gianavello 12 foglio 13 n.923 C/6 consistenza 23mq

Cancellazione: trascrizione da cancellare parzialmente

5.2.3 ALTRE TRASCRIPTIONI: NESSUNA.

5.2.4 ALTRE LIMITAZIONI D'USO: NESSUNA.

f) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, a che titolo siano occupati, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito;

A) Immobili in via Roma n.21:

Immobili chiusi e privi di occupanti.

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione in corso di validità.

B) Immobili in via Malan n.21:

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate sono emersi diversi contratti di locazione ormai scaduti e non rinnovati.

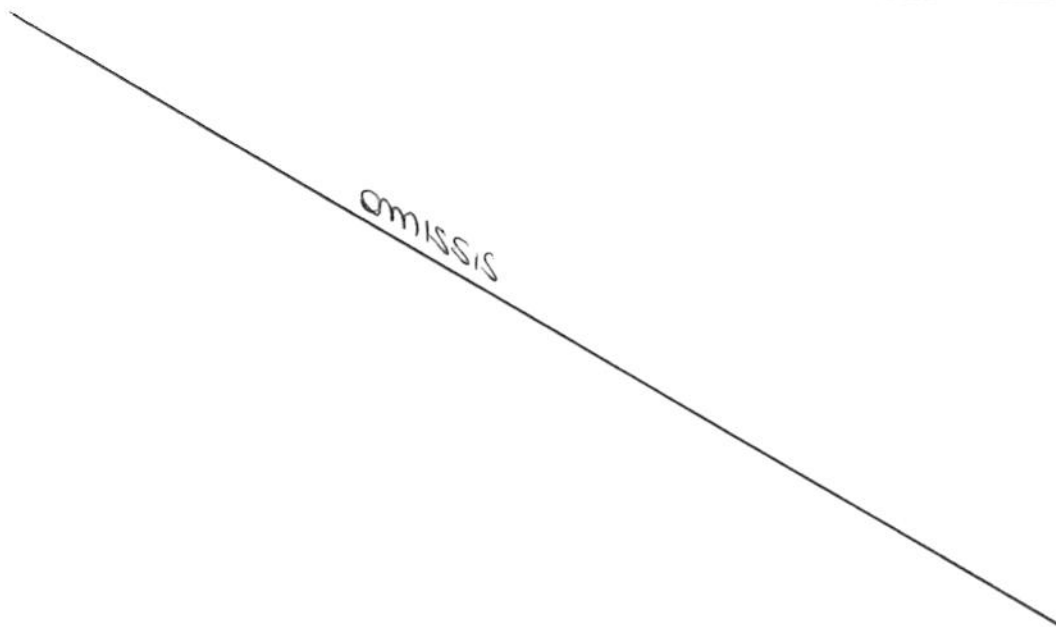
L'unico immobile che dispone di un contratto in corso di validità è

- Immobile in via Malan n.21 censito al Foglio 12 n. 863 sub.2 p.T e 8 p.S1

Contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Saluzzo il 27/04/2017 al n.1962 serie 3 tra i signori [redacted] e il conduttore [redacted]

Durata anni 4 dal 01/09/2016 al 31/08/2020 tacitamente rinnovato per altri 4 anni (scadenza 31/08/2024) salvo comunicazioni della parte locatrice (si precisa che non è stato possibile reperire eventuali comunicazioni in merito)

Canone annuo € 5.4000,00



g) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., e la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie ex art. 29, comma 1 bis, L. 52/1985, fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7 dell'art. 173 bis disp att. c.p.c.;

A) IMMOBILI IN VIA ROMA 21:

La ricerca effettuata presso l'Archivio Edilizio del Comune di Luserna San Giovanni (TO) inerente agli immobili oggetto di divisione non ha prodotto risultati positivi.

La ricerca per nominativi ha evidenziato che gli immobili erano stati acquisiti dai precedenti proprietari [REDACTED] con atto del 1961. L'unica pratica edilizia è riferita ad un'autorizzazione edilizia n. 50 del 1993 relativa alla tinteggiatura delle fronti.

Le uniche planimetrie di riferimento degli immobili sono le planimetrie catastali presentate in parte nel 1940 e in parte nel 1990.

Detta planimetrie illustrano gli immobili sostanzialmente nello stato in cui si trovano, ma con evidenti imprecisioni dovute alla sovrapposizione di ambienti tra subalterni. Inoltre, gli immobili al primo piano e al secondo piano sono stati uniti in due grandi appartamenti, ciascuno per ogni piano, con la semplice apertura di una porta di collegamento.

CONFORMITA' EDILIZIA:

In assenza di pratiche edilizie di riferimento, nulla si può asserire in merito alla conformità edilizia.

Si segnala tuttavia, che gli appartamenti al sub.6 e sub.8 al piano primo e gli che gli appartamenti al sub.14 e sub.15 al piano secondo sono collegati tramite l'apertura di una porta.

Si segnalano spese edili di chiusura di tale passaggio pari a € 500,00 per il sub. 6 e 8 ed € 500,00 per il sub. 14 e 15. Non si quantificano spese per la regolarità edilizia.

Dal punto di vista catastale si riscontra una sostanziale conformità planimetrica con lo stato rilevato ad eccezione dell'unità immobiliare al piano primo sub. 6 che è rappresentato con un ambiente assegnato al sub.8.

Elementi di criticità appartamento al primo piano sub.6: l'unità immobiliare è dotata di veranda e di un terrazzo che quota una consistenza pari al doppio di quanto rappresentato (lungo tutto il lato): questo è in parte chiuso con veranda (la parte sostanzialmente rappresentata) e in parte chiuso e adibito a deposito. La planimetria catastale risale al 1940, antecedente alla costruzione della veranda.

Dall'atto di donazione a rogito Notaio Baglio Bruno in data 28/12/1990 rep. N. 77666/16639, nella descrizione dell'unità immobiliare, si cita la veranda. Non è dato sapere tuttavia la data di costruzione di tale veranda (e del deposito retrostante) per poter valutare e determinare la possibilità di conservazione dei manufatti.

Qualora fosse possibile ricavare dagli atti (o fotografie storiche) la data di costruzione si potrebbe valutare la doppia conformità¹ (conformità con la normativa all'atto della costruzione e la normativa vigente all'atto di presentazione della richiesta di sanatoria) e presentare richiesta di sanatoria art.36 DPR 380/01.

Da P.R.G. l'immobile è ubicato in zona R1 centro storico-nucleo storico sulla quale vige l'art. 29 della NTA del PRG del comune di Luserna San Giovanni che prevede ampliamenti igienico sanitari funzionali per il 20% della superficie esistente qualora vi fossero le condizioni di applicabilità.

CONFORMITA' CATASTALE:

La planimetria al primo piano del sub.6 è difforme: non illustra la veranda e la consistenza esatta dal terrazzo e la presenza della veranda.

Si prevede l'aggiornamento planimetrico a seguito della verifica della possibilità di autorizzare in sanatoria la veranda e il deposito.

Gli elaborati catastali inoltre riportano in modo sommario e arbitrario l'assegnazione delle cantine e la loro posizione.

Non è possibile, inoltre, individuare la consistenza e l'ubicazione della soffitta individuata per l'immobile al piano primo sub.6: si precisa che nella trascrizione dell'atto di provenienza si cita come pertinenza dell'alloggio tutto il piano soffitte: *"l'intero piano composto di corridoio e disimpegno e quattro vani con porzioni di sottotetto circostanti non agibili"*

In merito si considera procedere a rilievo dettagliato di tutti gli immobili per l'assegnazione corretta dei vani cantina e la rappresentazione e assegnazione dei vani soffitta al sub.6.

Si valutano discrezionalmente oneri per spese tecniche (comprendenti di diritti di segreteria) pari a € 800,00 per gli immobili di cui al sub. 8-14-15, € 2.000,00 per il sub.6 in considerazione della maggiore complessità del lavoro e del rilievo architettonico necessario.

Omissis

¹ La conformità deve intendersi non solo alla disciplina urbanistico edilizia vigente al momento di realizzazione dell'opera, ma anche a quella vigente al momento della presentazione della richiesta di sanatoria.

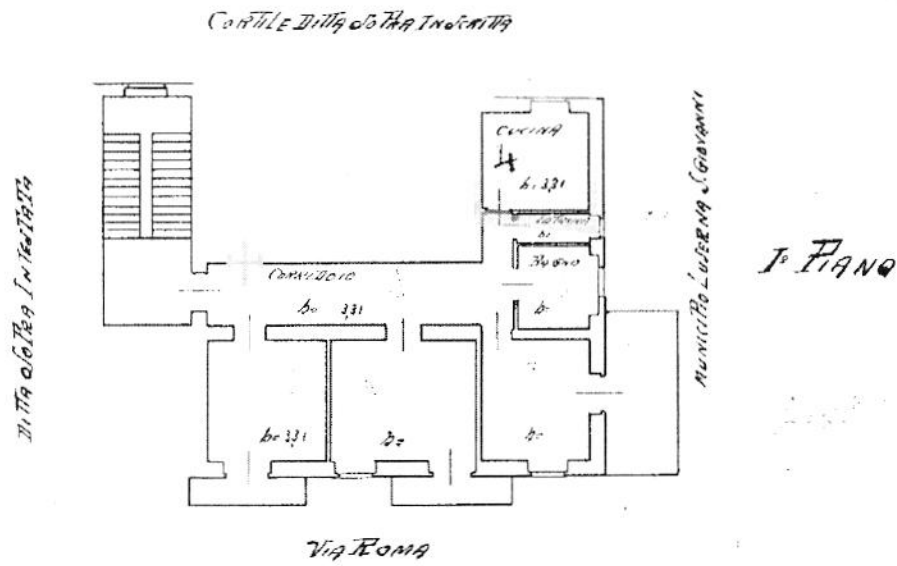
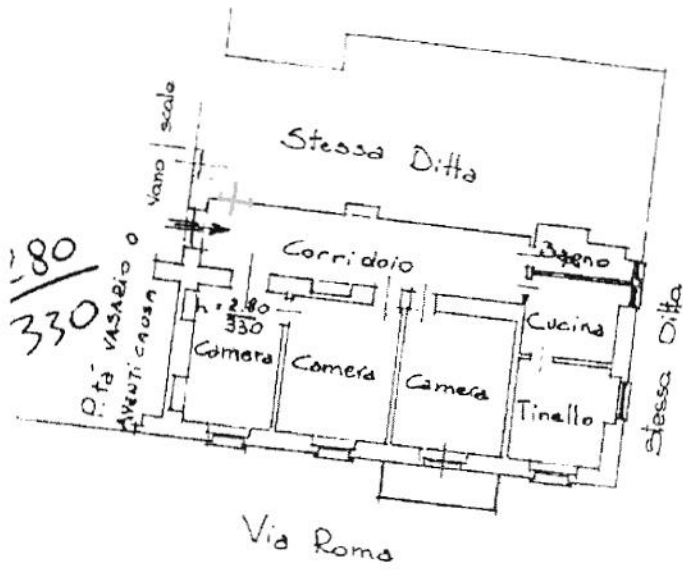


Figura 1 - estratto planimetria catastale u.i. primo piano sub.6 (in azzurro l'ambiente rappresentato in sovrapposizione con il sub.8 ed assegnato a quest'ultimo) - In giallo il collegamento interno tra alloggi

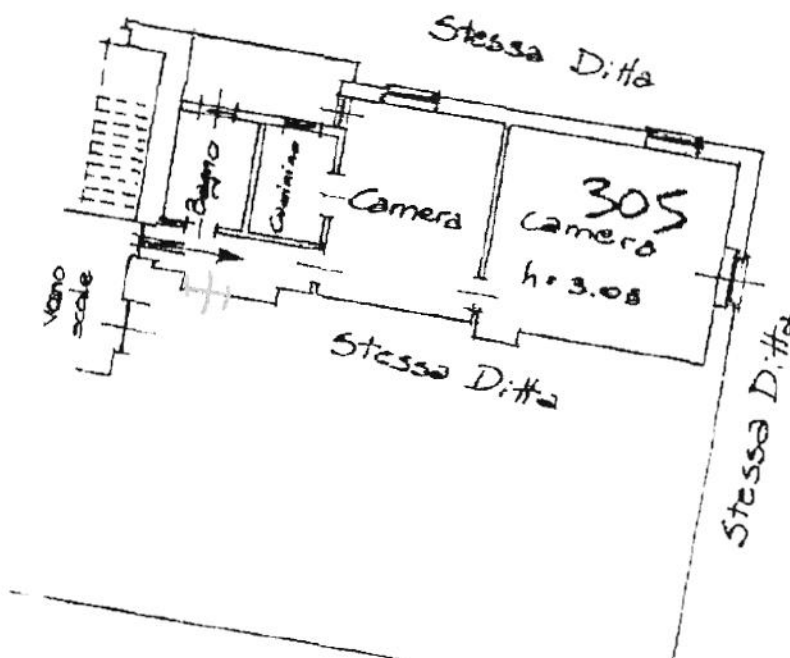


Figura 2 - estratto planimetria catastale u.i. primo piano sub.8 (in azzurro l'ambiente rappresentato in sovrapposizione con il sub.6) - In giallo il collegamento interno tra alloggi



PIANO SECONDO

Figura 3 - estratto planimetria catastale u.i. primo piano sub.14



PIANO SECONDO

Figura 4 - estratto planimetria catastale u.i. primo piano sub.15

B) IMMOBILE IN VIA GIANAVELLO 12:

In merito all'immobile di via Gianavello n.12, autorimessa, non sono emersi titoli autorizzativi. La situazione attuale è quella illustrata nell'elaborato catastale. Non si quantificano spese per la regolarità edilizia.



PIANO TERRENO

Figura 5- estratto planimetria catastale immobile in via Gianavello n.12

C) IMMOBILI IN VIA MALAN 21:

- Concessione edilizia n.2232 del 07/06/1978 Costruzione di un fabbricato di civile abitazione.
- Concessione edilizia n. 3001/82 del 18/01/1982 Variante in corso d'opera a fabbricato di cui alla concessione per l'edificabilità n.2232 del 07/06/1978

Relativamente alle sole due unità immobiliari al piano sottotetto

- Condonò Edilizio a regime ordinario art.31 L.47/85 Concessione n. 460/A-1 concessione in sanatoria per opere abusive consistenti in costruzione di alloggio al piano mansardato di fabbricato di civile abitazione, in via Malan 21/4
- Condonò Edilizio a regime ordinario art.31 L.47/85 Concessione n. 460/A-2 concessione in sanatoria per opere abusive consistenti in costruzione di alloggio al piano mansardato di fabbricato di civile abitazione, in via Malan 21/4
- Permesso di abitabilità o d'uso n.59/89 del 07/09/1989 - pratica edilizia n. 460/A-1 Condonò edilizio a regime ordinario-Concessione in sanatoria
- Permesso di abitabilità o d'uso n.60/89 del 07/09/1989 - pratica edilizia n. 460/A-2 Condonò edilizio a regime ordinario-Concessione in sanatoria

Facendo riferimento alla Concessione edilizia n. 3001/82 del 18/01/1982 e alla pianta tipo dell'elaborato grafico allegato, è possibile affermare che le unità immobiliari al piano primo e secondo sono conformi² in considerazione delle tolleranze esecutive di cui alla D.G.R. 14 gennaio 2022 n.2-4519 (art. 6-bis comma 2 e 3).

OMISSIS

² la conformità planimetrica si intende rapportata al rilievo effettuato con misure a campione in sede di sopralluogo per la verifica grafica della planimetria, da confrontare con quella agli atti. Si rammenta la D.G.R. del 14 gennaio 2022, n. 2-4519 per l'attuazione dell'articolo 6 bis comma 1-2-3 (Tolleranze esecutive) nella legge regionale 8 luglio 1999, n. 19.

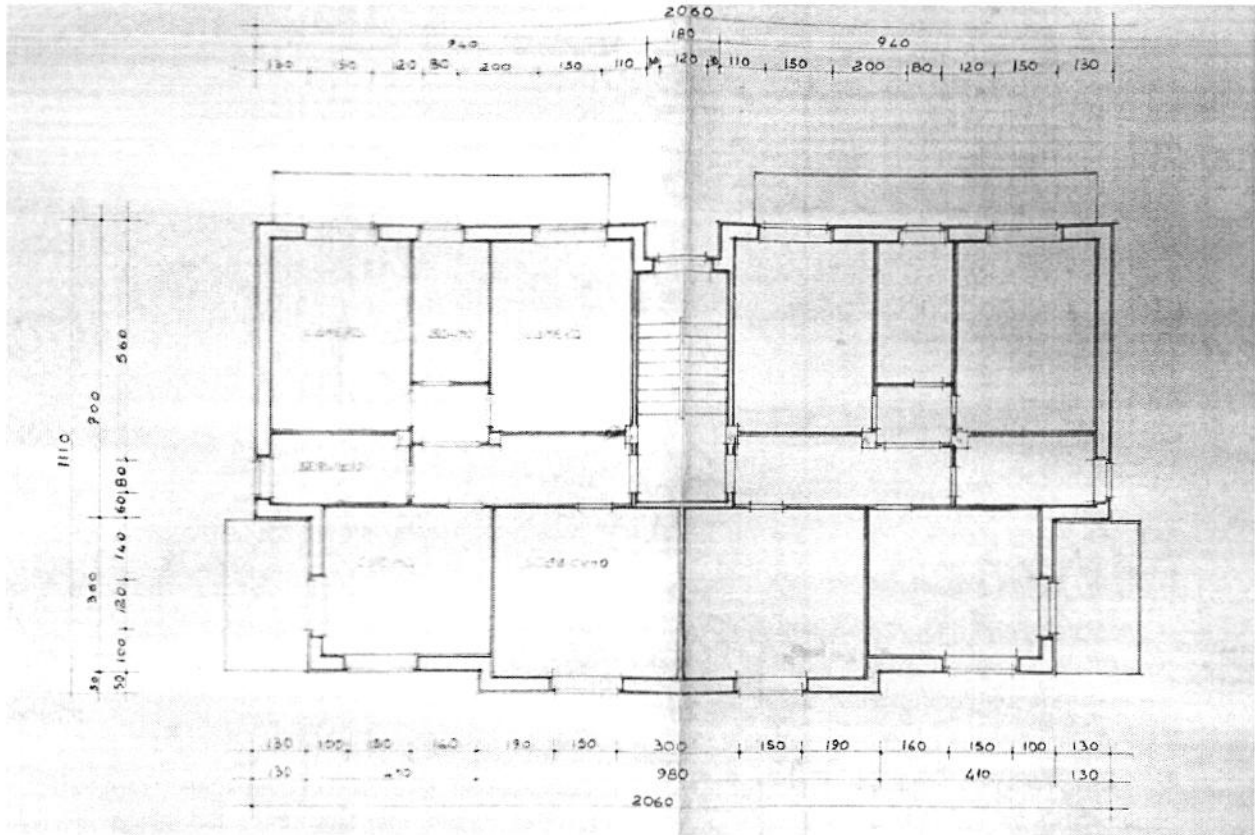


Figura 6 – estratto Concessione edilizia n. 3001/82 del 18/01/1982 Variante in corso d'opera a fabbricato di cui alla concessione per l'edificabilità n.2232 del 07/06/1978

CONFORMITA' EDILIZIA:

Con riferimento al Condono Edilizio a regime ordinario art.31 L.47/85 Concessione n. 460/A-1 e Condono Edilizio a regime ordinario art.31 L.47/85 Concessione n. 460/A-2, le unità immobiliari al piano primo e secondo sono planimetricamente conformi.

omissis

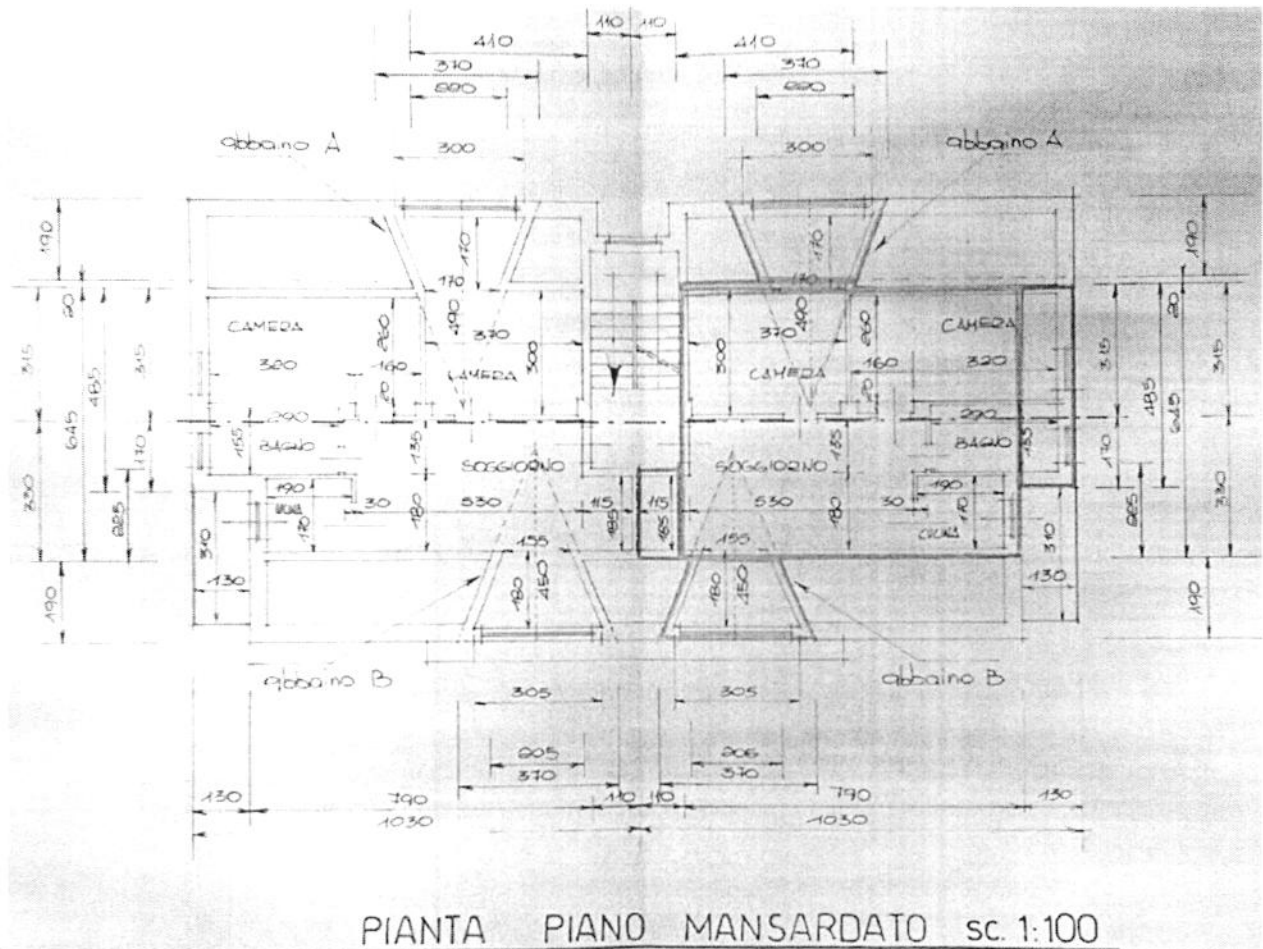


Figura 7 – estratto Condono Edilizio a regime ordinario art.31 L.47/85 Concessione in sanatoria n. 460/A-2

In merito alle altezze di progetto, prevalentemente per il piano sottotetto, la scrivente non può esprimersi in questa sede sull'accertamento del volume assentito rispetto al costruito poiché per tale verifica si renderebbe necessario un rilievo estremamente dettagliato supportato da un calcolo altrettanto dettagliato che non è possibile svolgere in questa occasione.

Qualora, ad un più approfondito esame, si riscontrasse una difformità di volume, occorrerà presentare un permesso di costruire in sanatoria art. 36 del D.p.R. 380/01 previa verifica della doppia conformità.

CONFORMITA' CATASTALE:

Le planimetrie catastali degli immobili ubicati in via Malan n.21 sono conformi a quanto riscontrato in sede di sopralluogo. Non sono previste spese di aggiornamento catastale.

SITUAZIONE URBANISTICA VIA ROMA 21:

Il PRGC classifica l'area AREE URBANE STORICO – AMBIENTALI - R1

Edifici con facciata architettonicamente definita e unitaria; presenza di decorazioni, affreschi e scritte.

Tutti gli interventi ammessi sugli edifici vincolati ed individuati nelle Aree R1 di cui ai commi precedenti sono assoggettati al parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio ai sensi dell'Art.49, comma 7 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti dall'Art. 11 lettere a), b), c) delle presenti N.T.d.A.

La progettazione deve tendere ad utilizzare materiali, tecnologie ed elementi costruttivi atti a garantire la qualità architettonica nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente riguardante il risparmio e l'efficienza

energetica.

È ammesso per una sola volta l'ampliamento "una tantum" ex art. 29 delle presenti N.T.d.A.; in concomitanza a tali interventi la superficie permeabile minima non deve essere inferiore al 10% della superficie scoperta del lotto, salvo comprovata dimostrazione dell'impossibilità di reperire tale quota.

Tutti gli edifici e/o cellule edilizie R1 all'interno delle perimetrazioni dei Nuclei Storici ricadono in CLASSE I.

SITUAZIONE URBANISTICA VIA MALAN 21:

Il PRGC classifica l'area in R5 - Aree urbane consolidate residenziali miste

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'Art.11 lettere a), b), c), d1), d2), delle presenti N.T.d.A.

È ammesso per una sola volta l'ampliamento "una tantum" ex art. 29 delle presenti N.T.d.A.; in concomitanza a tale intervento il 30% della superficie del lotto fondiario deve essere sistemata a verde, di cui i 2/3 in piena terra, salvo comprovata dimostrazione dell'impossibilità di reperire tale quota.

Le Aree R5 interessano il tessuto consolidato del territorio e sono in maggioranza comprese nelle CLASSI più idonee all'utilizzo urbanistico (I, II, ..ecc);

N.B. Tutto il territorio comunale è assoggettato alle prescrizioni di cui all'art. 18, lettera F (RISCHI DERIVANTI DA ATTIVITÀ INDUSTRIALI SEVESO E DI SOGLIA INFERIORE) delle presenti N.T.d.A.

h) accerti l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica;

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Da ricerche effettuate presso il Sistema Informativo sulla Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte (SIPEE) si riscontra che alcuni immobili sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E) in corso di validità.

- Immobile in via Malan n.21 p.2 censito al Foglio 12 n. 863 sub.2 APE 2016 203527 0020 DEL 20/01/2017 valido sino al 20/01/2027

Nessun altro certificato APE presente in banca dati.

i) dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

Dall'analisi condotta, non emergono elementi che possano far ricorrere i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 E 386 della Legge 178/2020 (Legge Di Bilancio).

Tutti gli immobili non sono stati edificati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

m) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Immobili in via Roma n.21:

Gli immobili non sono dotati di regolamento di condominio

Immobili in via Malan n.21:

Gli immobili non sono dotati di regolamento di condominio

Per tutti gli immobili:

Vincoli derivanti da usi civici, censo o livello: comune con usi civici in fase di definizione" (ricerche effettuate presso la banca Dati regionale "Usi civici Regione Piemonte" e il Commissariato degli Usi Civici).

Diritti reali: non sussistono comproprietari non eseguiti o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, ecc.).

n) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

via Roma n. 21

n	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	totale	residenza	balconi	cantina/e	veranda
1	13	251	6	A/3	134,00	117,00	2,13	7,00	7,56
2	13	251	8	A/4	87,00	87,00	74,00	8,00	4,00
3	13	251	14	A/4	109,00	100,00	1,14	8,00	0,00
4	13	251	15	A/4	67,00	65,50	1,65	0,00	0,00

Via Gianavello n. 12

n.	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	autorimessa
5	13	923		C/6	29,00

via G. Malan n. 21

n	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	totale	residenza	balconi	cantina/e	sottotetto
7	12	863	2	A/2	105,00	97,00	5,10	2,50	0,00

n.	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	autorimessa
13	12	863	8	C/6	26,00

VALUTAZIONE:

Procedimento di stima: comparativo Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione³.

³ La valutazione dei beni è stata effettuata tramite il procedimento di stima Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione, in relazione all'attuale mercato immobiliare nel comune di riferimento. Tale metodo si fonda sul principio che il prezzo noto del bene immobiliare di cui conosciamo le caratteristiche e le qualità, sarà equivalente al prezzo delle U.I. comparabili prese in considerazione, secondo scale di misurazione con unità decrescenti o crescenti prestabilite. La verifica di queste condizioni è rimessa al test della divergenza % assoluta, con il quale si accerta che la variabilità dei prezzi corretti non superi una determinata soglia massima comunemente accettata dalla normale

Si considerano comparabili estratti dal mercato immobiliare nella zona a ridosso dell'ubicazione e comunque all'interno del comune di Luserna San Giovanni. Ai prezzi di richiesta si applica una riduzione del prezzo entro il 10% per sconto di trattativa.

Essendo i quindici immobili appartenenti a due tipologie differenti ma comuni tra loro, si applica il procedimento di stima ad un immobile per gruppo di appartenenza. Ottenuto il *prezzo marginale della superficie principale (pSUP)* questo verrà utilizzato per determinare il prezzo dei restanti immobili applicando ulteriori coefficienti correttivi per le differenze rilevabili (livello di piano, sottotetto, ecc.)

Si applicano inoltre, ove ricorrano, correzioni in merito allo stato di locazione e alle spese di regolarizzazione edilizia.

VALUTAZIONE IMMOBILI VIA ROMA 21 e VIA GIANAVELLO 12:

Il lotto di immobili presenta n.4 alloggi con relative pertinenze, ubicati al primo e secondo piano in stabile privo di ascensore in edificio di pregio storico nella parte centralissima del comune.

Nell'applicazione del metodo si utilizzerà un appartamento di metratura media del valore che maggiormente rispecchia il campione di comparabili che è stato possibile estrarre dal mercato immobiliare. La formazione del campione di comparabili racchiude immobili in zona centrale e immobili nella zona di Luserna alta.

In merito alle superfici secondarie: non sempre è stato possibile ricavare le stesse dai comparabili; pertanto, non si è potuto far altro che utilizzare la superficie principale.

Lo stato di manutenzione degli immobili è scarso, con finiture interne, serramenti e impianti con un alto grado di vetustà.

Comparabili (immobili privi di ascensore)

- 1- Luserna San Giovanni, via Trieste 10 superficie principale 75mq, Prezzo richiesto: 49.000,00, stato di manutenzione discreto.
- 2- Luserna San Giovanni, via Borgo Antico 12, superficie principale 100mq, Prezzo richiesto: 63.000,00, stato di manutenzione discreto.
- 3- Luserna San Giovanni, via Pralafra, superficie principale 75mq, Prezzo richiesto: 49.000,00, stato di manutenzione discreto.

Immobile utilizzato: (subject) ubicato al piano primo mq 87, stato di manutenzione scarso.

1.Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	44.000,00	57.000,00	44.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	0	0	0	0
Superficie principale SUP (mq)	75,00	100,00	75,00	87,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Altre superfici (mq)				
0,00		0,00	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1	1

pratica estimativa; nel caso in esame si considera corretta una divergenza compresa tra il 5 e il 6%.

Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1	1	1	1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	0	0	0
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0	0
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	2	1	0	1
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	0	0	0	0
Stato di manutenzione interno (STMi) (n) (Scarso=0-Suff.=1 buono/ottimo=3)	2	2	2	1

2:Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\ (annuale)	-0,025
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,500
p(CAN)/p(SUP)	0,300
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manut est. (€)	0,00
Costo intervento manut int. (€)	15.000,00

2.1:Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (€)	10.000,00
Vetustà (t)	0
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	10.000,00

3.Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	75,00
SUP commerciale comparabile B	100,00
SUP commerciale comparabile C	75,00
SUP commerciale subject	87,00

4.Calcolo prezzo marginale Sup. Principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	586,67
Prezzo medio comparabile B	570,00
Prezzo medio comparabile C	586,67
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	570,00

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (€/mese)	-91,67	-118,75	-91,67
p(SUP) (€/mq)	570,00	570,00	570,00

p(BAL) (€/mq)	171,00	171,00	171,00
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	285,00	285,00	285,00
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	171,00	171,00	171,00
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	285,00	285,00	285,00
p(XXX)/p(SUP)	0,00	0,00	0,00
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SER) (€)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
p(RIA) (€)	0,00	0,00	0,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00	0,00
p(ELE) (€)	0,00	0,00	0,00
p(CON) (€)	0,00	0,00	0,00
p(IMP) (€)	25.000,00	25.000,00	25.000,00
p(LIV) (€)	435,64	570,00	440,00
p(STMe) (€)	0,00	0,00	0,00
p(STMi) (€)	15.000,00	15.000,00	15.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	44.000,00	57.000,00	44.000,00
DAT (€)	0,00	0,00	0,00
SUP (€)	6.840,00	-7.410,00	6.840,00
BAL (€)	0,00	0,00	0,00
TER (€)	0,00	0,00	0,00
CAN (€)	0,00	0,00	0,00
BOX (€)	0,00	0,00	0,00
XXX (€)	0,00	0,00	0,00
SUE (€)	0,00	0,00	0,00
SER (€)	0,00	0,00	0,00
RIA (€)	0,00	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00	0,00
CON (€)	0,00	0,00	0,00
IMP (€)	0,00	0,00	0,00
LIV (€)	-435,64	570,00	440,00
STMe (€)	0,00	0,00	0,00
STMi (€)	-15.000,00	-15.000,00	-15.000,00
PREZZI CORRETTI	35.404,36	35.160,00	36.280,00
Divergenza %	3,19%		
PREZZI CORRETTI	35.404,36	35.160,00	36.280,00
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	33,33%	33,33%	33,33%
VALORE ATTESO	€ 35.614,79		
VALORE ARROTONDATO	€ 36.000,00		

Pertanto, applicando le correzioni relative, il valore degli immobili si quantifica come segue:

n.	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	mq	piano
1	13	251	6	A/3	105	1

valore immobile (mq 105*€ 570,00)	€ 59.850,00
Edifici in zone centrali /storiche di medie città coeff. 1,08	€ 4.788,00
Detrazione spese aggiornamento Catastale	€ -2.000,00
Detrazione spese edili	€ -250,00
VALORE DI MERCATO	€ 62.388,00

n.	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	mq	piano
2	13	251	8	A/4	87	1
						VALORE IMMOBILE (subject)
						€ 36.000,00
						Edifici in zone centrali /storiche di medie città coeff. 1,08
						€ 2.880,00
						Detrazione spese aggiornamento Catastale
						€ -800,00
						Detrazione spese edili
						€ -250,00
						VALORE DI MERCATO
						€ 37.830,00

n.	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	mq	piano
3	13	251	14	A/4	109	2
						VALORE IMMOBILE (MQ 109*€ 570,00)
						€ 62.130,00
						Correzione per livello di piano (LIV) (€62.130*0,01)
						€ 621,30
						Edifici in zone centrali /storiche di medie città coeff. 1,08
						€ 5.020,10
						Detrazione spese aggiornamento Catastale
						€ -800,00
						Detrazione spese edili
						€ -250,00
						VALORE DI MERCATO
						€ 66.721,40

n.	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	mq	piano
4	13	251	15	A/4	67	2
						VALORE IMMOBILE (MQ 67*€ 570,00)
						€ 38.190,00
						Correzione per livello di piano (LIV) (€38.190*0,01)
						€ 381,90
						Edifici in zone centrali /storiche di medie città coeff. 1,08
						€ 3.085,75
						Detrazione spese aggiornamento Catastale
						€ -800,00
						Detrazione spese edili
						€ -250,00
						VALORE DI MERCATO
						€ 40.607,65

Autorimessa in via Gianavello 12: non è stato possibile applicare il metodo di stima MCA per assenza di un numero sufficiente di comparabili all'interno del comune, pertanto si applicheranno i valori tratti dalla Banca dati immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Fascia/zona: Semicentrale/STRADA PER PINEROLO

Box: valore mercato minimo €300,00 massimo € 400,00

Si applica il valore medio di € 350,00 per l'autorimessa di mq 29 ottenendo, con arrotondamento,

n.	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	autorimessa
5	13	923		C/6	29.00
					Valore €/mq 350,00
					VALORE DI MERCATO
					€ 10.150

TOTALE VALORE DI MERCATO

Del compendio immobiliare di via Roma 21 e via Gianavello 12

€ 217.967,06

VALUTAZIONE IMMOBILI VIA MALAN 21:

Il lotto di immobili presenta n.6 alloggi e n.4 autorimesse. Di questi solo n.2 alloggi si differiscono per l'ubicazione al piano sottotetto mentre i restanti si presentano con un'altezza media standard a norma di legge. Nell'applicazione del metodo si assegna all'alloggio tipo preso ad esame (piano terreno) un'autorimessa poiché nel mercato di riferimento ricorre la tipologia alloggio con box.

Comparabili

- 4- Luserna San Giovanni, via Pettinati 27, superficie principale 91mq, Prezzo richiesto: 69.000,00, stato di manutenzione discreto.
- 5- Luserna San Giovanni, via Dino Buffa 2, superficie principale 100mq, Prezzo richiesto: 75.000,00, stato di manutenzione discreto.
- 6- Luserna San Giovanni, via I Maggio, superficie principale 81mq, Prezzo richiesto: 63.000,00, stato di manutenzione discreto.

Immobile utilizzato: (subject) ubicato al piano terra, stato di manutenzione discreto.

1.Taballa dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	62.000,00	67.000,00	57.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	0	0	0	0
Superficie principale SUP (mq)	76,00	85,00	81,00	97,00
Balconi BAL (mq)	15,00	15,00	0,00	17,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina CAN (mq)	6,00	6,00	6,00	10,00
Autorimessa BOX (mq)	12,00	12,00	0,00	24,00
Altre superfici (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	1	1	2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	0	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	0	0	0
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0	0
Altri impianti (IMP) 0-1	1	1	1	0
Livello del piano LIV (n)	3	1	0	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	0	0	0	0
Stato di manutenzione interno (STMi) (n) (Scarso=0-Suff.=1 buono/ottimo=3)	2	2	2	2

2:Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\ (annuale)	-0,025
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,500
p(CAN)/p(SUP)	0,300
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,000
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00

Costo intervento manut est. (€)	0,00
Costo intervento manut int. (€)	10.000,00

2.1:Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (€)	10.000,00
Vetustà (t)	0
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	10.000,00
Altro impianto Ascensore	
Costo (€)	25.000,00
Vetustà (t)	0
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	25.000,00

3.Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	88,30
SUP commerciale comparabile B	97,30
SUP commerciale comparabile C	82,80
SUP commerciale subject	117,10

4.Calcolo prezzo marginale Sup. Principale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	702,15
Prezzo medio comparabile B	688,59
Prezzo medio comparabile C	688,41
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	688,41

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Perzzo marginale	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p(DAT) (€/mese)	-129,17	-139,58	-118,75
p(SUP) (€/mq)	688,41	688,41	688,41
p(BAL) (€/mq)	206,52	206,52	206,52
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	344,20	344,20	344,20
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	206,52	206,52	206,52
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	344,20	344,20	344,20
p(XXX)/p(SUP)	0,00	0,00	0,00
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SER) (€)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
p(RIA) (€)	0,00	0,00	0,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00	0,00
p(ELE) (€)	0,00	0,00	0,00
p(CON) (€)	0,00	0,00	0,00
p(IMP) (€)	25.000,00	25.000,00	25.000,00
p(LIV) (€)	613,86	663,37	570,00
p(STMe) (€)	0,00	0,00	0,00
p(STMi) (€)	10.000,00	10.000,00	10.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C

PRZ	(€)	62.000,00	67.000,00	57.000,00
DAT	(€)	0,00	0,00	0,00
SUP	(€)	14.456,52	8.260,87	11.014,49
BAL	(€)	413,04	413,04	3.510,87
TER	(€)	0,00	0,00	0,00
CAN	(€)	826,09	826,09	826,09
BOX	(€)	4.130,43	4.130,43	8.260,87
XXX	(€)	0,00	0,00	0,00
SUE	(€)	0,00	0,00	0,00
SER	(€)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
RIA	(€)	0,00	0,00	0,00
RIC	(€)	0,00	0,00	0,00
ELE	(€)	0,00	0,00	0,00
CON	(€)	0,00	0,00	0,00
IMP	(€)	-25.000,00	-25.000,00	-25.000,00
LIV	(€)	-1.841,58	-663,37	0,00
STMe	(€)	0,00	0,00	0,00
STMi	(€)	0,00	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI		64.984,50	64.967,07	65.612,32

Divergenza %	0,99%
--------------	-------

PREZZI CORRETTI	64.984,50	64.967,07	65.612,32
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	33,33%	33,33%	33,33%
VALORE ATTESO	€ 65.187,96		
VALORE ARROTONDATO	€ 66.000,00		

Pertanto, applicando le correzioni relative, il valore degli immobili si quantifica come segue:

n.	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	mq	piano
7	12	863	2	A/2	105	T
73	12	863	8	C/6	25	S1
Correzione per locazione				€ 66.000*0,2		€ -13.200,00
VALORE DI MERCATO						€ 52.800,00

omissis

o) Conclusioni

La scrivente ha inviato il presente elaborato peritale in bozza e non ha ricevuto osservazioni delle parti.
In esecuzione del gradito incarico ricevuto, la scrivente ringrazia della fiducia accordata e si pone a deferente disposizione dell'Ill.mo G.I.

Con osservanza,

Torino, 01/03/2023

Per aggiornamento Torino, 24/07/2023

Il Tecnico Incaricato
ARCH. SIMONA IRENE ODDO

