

TRIBUNALE DI TORINO

2^A SEZIONE CIVILE

* * *

DIVISIONE DI BENI

Procedimento R.G. 9778/2023
Attore: **Aaaaaa Aaaaaaaaaa**
(avv. Carlo Porra)ti)
Convenuto: **Bbbbbb Bbbbbb**
(avv. Cecilia Ruggeri)
Giudice Istruttore: dr.ssa Elisabetta DURETTO
Prossima udienza: 11.11.2025

* * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

* * *

INDICE

1. SCHEDA RIASSUNTIVA	3
2. PREMESSA	4
2.1. Quesito peritale	4
2.2. Svolgimento delle operazioni peritali	4
3. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI DIVISIONE	6
3.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza	6
3.2. Dati catastali	6
3.3. Coerenze	7
4. PROPRIETÀ, ATTI DI PROVENIENZA	7
4.1. Proprietari alla data della presente relazione	8
4.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà	8
5. FORMALITÀ, DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI, ONERI, REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.	9
5.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi	9
5.2. Vincoli e servitù gravanti sull'immobile	9
5.3. Censo, livello, uso civico	10
5.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri	10
5.5. Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità ..	10
5.6. Diritti reali a favore degli immobili oggetto di relazione - Servitù a favore	10

6.	STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	10
7.	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	10
7.1.	Consistenza dell'edificio	10
7.2.	Descrizione generale dell'edificio.....	11
7.3.	Descrizione di dettaglio.....	12
8.	SITUAZIONE EDILIZIA	16
8.1.	Permessi edilizi	16
8.2.	Certificato di agibilità.....	16
8.3.	Regolarità edilizia	16
8.4.	Commerciabilità dei beni	17
8.5.	Situazione urbanistica	17
8.6.	Certificazione energetica.....	17
9.	SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	18
10.	RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE.....	18
10.1.	Premessa.....	18
10.2.	Risposte alle osservazioni	18
11.	RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA.....	21
11.1.	Premessa.....	21
11.2.	Risposte alle osservazioni	22
12.	STIMA DEI BENI OGGETTO DI CONSULENZA.....	23
12.1.	Considerazioni preliminari sulla stima immobiliare	23
12.2.	Valutazione dei beni immobiliari.....	24
12.3.	Valutazione dei beni mobiliari	24
12.4.	Valutazione complessiva dei beni oggetto di consulenza	25
13.	DIVISIONE DEI BENI.....	25
13.1.	Ipotesi di divisione	25
13.2.	Sull'effettiva divisibilità.....	28
14.	INFORMAZIONI ACCESSORIE	29
14.1.	Criteri di stima.....	29
14.2.	Criteri di determinazione dei valori unitari – Banche dati di riferimento	30
14.3.	Valori unitari adottati	32
15.	ELENCO ALLEGATI	33
	* * *	
	* * *	

1. SCHEDA RIASSUNTIVA

• beni oggetto di divisione:	complesso sito in Oviglio (AL), località Cascina Bruciata, costituito da: • casa unifamiliare composta da salotto, tinello cucina, servizio igienico, locale lavanderia e disimpegno al piano terra (1° p.f.t.), da quattro camere, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e un balcone al piano primo (2° p.f.t.), ampio vano ad uso sgombero a piano sottotetto (2° p.f.t.); i due piani abitabili e il sottotetto sono collegati tramite scala interna; • corpo di fabbrica accessorio, adiacente alla casa, composto da ampio locale taverna collegata alla casa, cantina, locale di sgombero, locale centrale termica e portico per ricovero attrezzi e automezzi al piano terra (1° p.f.t.), ampio locale con tetto a vista adibito a fienile e sgombero a piano primo (2° p.f.t.), parzialmente aperto verso il portico sottostante e accessibile esclusivamente con scala a pioli portatile; • piccolo portico in corpo di fabbrica separato adibito a barbecue; • piccolo portico in corpo di fabbrica separato adibito a pozzo; • ampia corte e giardino di pertinenza su tre lati; • beni mobili vari (mezzi e attrezzature agricoli)
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Oviglio (AL), Cascina Bruciata;
• dati catastali:	N.C.E.U. di Oviglio • foglio 9, particella 215, subalterno 3;
• proprietà:	- Bbbbb Bbbbbb, nato a Torino (TO) il 04.09.1972, codice fiscale BNZ DNL 72P04 L219J, per la quota di ½ del diritto di proprietà; - Aaaaa Aaaaaaaa, nato a Torino (TO) il 07.03.1958, codice fiscale BNZ GCR 58C07 L219P, per la quota di ½ del diritto di proprietà;
• formalità pregiudizievoli:	nessuna
• stato di occupaz.:	libero, nella disponibilità delle parti
• valore di mercato:	165.800,00 € (in ipotesi di unico lotto)
• ipotesi di divisione	• lotto 1: 100.881,00 € • lotto 2: 43.057,00 € • conguaglio risultante: 28.912,00 € a carico di lotto 1 e a favore di lotto 2

* * *

2. PREMESSA

2.1. Quesito peritale

L'ill.ma Sig.ra Giudice Istruttore ha affidato allo scrivente dr. ing. Diego Paltanin, con studio in Collegno (TO), via Torquato Tasso n. 22/B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino al n. 6204K ed all'Albo dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Torino, incarico di consulenza tecnica d'ufficio nella causa in epigrafe in materia di divisione di beni non caduti in successione formulando il seguente quesito:

“Il consulente, letti gli atti ed esaminati i documenti di causa, compiuti i sopralluoghi ed acquisita eventuale ulteriore documentazione presso i pubblici uffici:

- 1) identifichi gli immobili oggetto del presente giudizio, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini;*
- 2) indichi i proprietari degli immobili, nonché i proprietari nel ventennio anteriore alla data della domanda di divisione e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio;*
- 3) indichi l'esistenza delle 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);*
- 4) accerti lo stato di occupazione degli immobili, indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito;*
- 5) verifichi la regolarità edilizia degli immobili (artt. 17 e 40 L. 47/1985) e la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, indichi l'esistenza di irregolarità che siano ostative al trasferimento dei beni, specificando, per quelle non ostative alla commerciabilità, se e con quale procedura possano essere sanate;*
- 6) determini il valore degli immobili;*
- 7) determini il valore del trattore e degli attrezzi agricoli indicati nei rispettivi atti dalle parti;*
- 8) verifichi se i beni siano comodamente divisibili e, in caso positivo, predisponga il progetto di divisione, con la formazione di lotti determinando anche gli eventuali conguagli in denaro”;*

2.2. Svolgimento delle operazioni peritali

Le parti hanno nominato i seguenti Consulenti Tecnici di Parte:

- parte attrice: geom. Matteo Pozzi con studio in Alessandria (AL), corso Virginia Marini n. 8;
- parte convenuta: geom. Antonio Cairo con studio in Masio (AL), via Piacenza n. 27.

Lo scrivente CTU ha ricevuto il presente incarico nel corso dell'udienza di giuramento tenutasi il

giorno 30.09.2024 ed ha fissato l'inizio delle operazioni peritali in data 16.10.2024 presso il proprio studio in Collegno (TO), via Torquato Tasso n.22/B. Nel corso di detta udienza è stato precisato che l'oggetto della consulenza è costituito esclusivamente dall'edificio in Oviglio (AL) denominato "Cascina Bruciata", con il relativo terreno di pertinenza, nonché dalle attrezzature agricole enumerate nella comparsa di riassunzione di parte attrice.

Per lo svolgimento delle operazioni peritali si faccia riferimento al verbale delle operazioni allegato alla presente relazione (ved. all. 7). Nel seguito vengono riassunti gli elementi salienti di tali operazioni:

- 16.10.2024: presso lo studio del CTU, alla presenza del sig. Aaaaa Aaaaaaaa (parte attrice) di persona, del CTP geom. Pozzi in chat tramite internet del CTP geom. Cairo in chiamata telefonica in viva voce, lo scrivente C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali. Il sottoscritto CTU, ha dato lettura del quesito peritale, ha proceduto, per sommi capi, alla ricostruzione della vicenda e a una sommaria disamina dei documenti di causa. Parte attrice ha fornito allo scrivente copia dell'ultima pratica edilizia relativa all'immobile in argomento nonché alcune fotografie, anche aeree, dello stesso; il sottoscritto CTU si è riservato di verificare la rispondenza di tale pratica con quella depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oviglio. Lo scrivente ha fissato la successiva sessione di operazioni peritali presso l'immobile in oggetto e si è impegnato a comunicare alle parti la data di accesso all'Ufficio Tecnico comunale per la visione delle pratiche edilizie ivi depositate.
- 31.10.2024: il CTU, previa comunicazione ai CTP, ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Oviglio prendendo visione delle partiche ivi depositate, riscontrando che l'unica pratica presente in archivio è la n. 07/2014 costituita da SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) presentata per il rifacimento parziale del tetto, come meglio descritto nel capitolo relativo della presente relazione, i cui elaborati sono risultati congrui con i documenti fornito al CTU da parte attrice.
- 14.11.2024: il CTU, alla presenza delle parti e dei rispettivi CCTTPP, ha effettuato accesso presso l'immobile oggetto di divisione, prendendo visione dello stesso ed eseguendo rilievi fotografici nonché sommarie verifiche dimensionali; lo scrivente ha altresì preso visione ed eseguito riprese fotografiche delle attrezzature agricole di cui al mandato peritale.

Inoltre, al fine di redigere la propria relazione di consulenza tecnica, il sottoscritto C.T.U. ha integrato il sopralluogo effettuato con l'esame dei documenti pubblicamente custoditi, ove reperiti, e dei documenti allegati al fascicolo del procedimento nonché con le informazioni provenienti dal mercato. A tale fine lo scrivente ha eseguito accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Ufficio del Ca-

tasto, allo scopo di verificare, aggiornare e integrare, per quanto necessario, la documentazione già disponibile agli atti.

Sulla base delle risultanze delle operazioni eseguite il sottoscritto C.T.U. ha redatto una bozza della propria relazione di consulenza tecnica che ha trasmesso alle parti per la formulazione di eventuali osservazioni alla stessa; tale bozza è altresì allegata alla presente relazione (ved. all. 8). Successivamente i CCTTPP hanno inviato al CTU le proprie osservazioni che sono prodotte in allegato alla presente (ved. all. 9 e 10). Il sottoscritto CTU ha quindi risposto alle suddette osservazioni come illustrato nei successivi capitoli.

* * *

3. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI DIVISIONE

Il punto 1) del quesito peritale recita:

“Il consulente, [...] identifichi gli immobili oggetto del presente giudizio, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini”.

In risposta lo scrivente CTU espone quanto segue.

3.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza

L'oggetto della causa di cui alla presente consulenza tecnica è costituito da complesso immobiliare sito in Oviglio (AL), località Cascina Bruciata, costituito da:

- casa unifamiliare composta da salotto, tinello cucina, servizio igienico, locale lavanderia e disimpegno al piano terra (1° p.f.t.), da quattro camere, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e un balcone al piano primo (2° p.f.t.), ampio vano ad uso sgombero a piano sottotetto (2° p.f.t.); i due piani abitabili e il sottotetto sono collegati tramite scala interna;
- corpo di fabbrica accessorio, adiacente alla casa, composto da ampio locale taverna collegata alla casa, cantina, locale di sgombero, locale centrale termica e portico per ricovero attrezzi e automezzi al piano terra (1° p.f.t.), ampio locale con tetto a vista adibito a fienile e sgombero a piano primo (2° p.f.t.), parzialmente aperto verso il portico sottostante e accessibile esclusivamente con scala a pioli portatile;
- piccolo portico in corpo di fabbrica separato adibito a barbecue;
- piccolo portico in corpo di fabbrica separato adibito a protezione del pozzo;
- ampia corte e giardino di pertinenza su tre lati.

3.2. Dati catastali

L'immobile oggetto della presente relazione risulta così censito:

- N.C.E.U. del Comune di Oviglio

foglio 9	particella 215	subalterno 3	consistenza 12,5 vani	rendita 561,65 €
categ. A/3	classe U	zona censuaria --	indirizzo Cascina Bruciata	piano T

superficie catastale: 352 m² (totale escluse aree scoperte: 281 m²)

L'intestazione catastale è:

- Bbbbbb Bbbbbbb, nato a Torino (TO) il 04.09.1972, proprietà per ½;
- Aaaaaa Aaaaaaa, nato a Torino (TO) il 07.03.1958, proprietà per ½.

Con riferimento al fabbricato lo scrivente segnala, inoltre, quanto segue:

- l'identificativo catastale sopra indicato deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione in data 25.10.2008 n. 17561.1/2008 in atti dal 25.10.2008, pratica n. AL0322834, eseguita per variazione di classamento;
- l'identificativo catastale sopra indicato è stato attribuito a seguito di pratica del 25.10.2007 n. 3599.1/2007 in atti dal 25.10.2007, pratica n. AL0394964, presentata per costituzione.

L'edificio e il terreno di pertinenza insistono, in maggior corpo insieme ad altri immobili, sul terreno così identificato:

- N.C.T. del Comune di Oviglio
foglio 9 particella 215 subalterno --- ente urbano
superficie catastale: 2828 m²

Con riferimento al terreno lo scrivente segnala, inoltre, quanto segue:

- l'identificativo catastale sopra indicato deriva dal precedente, identico, a seguito di tipo mappale in data 03.06.2010 n. 143824.1/2010 in atti dal 03.06.2010, pratica n. AL0143824, presentato per nuova costruzione;
- l'identificativo catastale sopra indicato deriva dal precedente foglio 9 particella 74 a seguito di pratica in data 15.02.2007 n. 39544.1/2007 in atti dal 15.02.2007, pratica n. AL0039544, presentato per frazionamento;
- non risultano ulteriori variazioni a far data dall'impianto meccanografico in data 20.06.1984.

Per maggior dettaglio lo scrivente rinvia all'esame dei documenti contenuti in allegato alla presente relazione (ved. all. 1).

3.3. Coerenze

Le coerenze dell'immobile in oggetto con riferimento all'edificio e al relativo terreno di pertinenza, come desunte dagli atti di provenienza e dalla documentazione catastale, sono le seguenti: mappale 35 del foglio 9 a un lato, mappale 228 dello stesso foglio 9 a due lati, subalterni 4, 5 e 1 del medesimo mappale 215 del foglio 9 a un lato.

* * *

4. PROPRIETÀ, ATTI DI PROVENIENZA

Il punto 2) del quesito peritale recita:

“Il consulente, [...] indichi i proprietari degli immobili, nonché i proprietari nel ventennio ante-

riore alla data della domanda di divisione e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio”.

In risposta lo scrivente CTU espone quanto segue.

4.1. Proprietari alla data della presente relazione

Alla data della presente relazione l'immobile in oggetto era di proprietà dei seguenti soggetti:

- Bbbbb Bbbbbb, nato a Torino (TO) il 04.09.1972, codice fiscale BNZ DNL 72P04 L219J, per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà;
- Aaaaa Aaaaaaaa, nato a Torino (TO) il 07.03.1958, codice fiscale BNZ GCR 58C07 L219P, per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà.

4.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto agli attuali proprietari in virtù del titolo descritto nel seguito:

- accettazione tacita di eredità
 - titolo: atto a rogito del notaio Alfredo ANNESE di Susa (TO) in data 19.11.2007, repertorio n. 21009/6864, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 10.12.2007 ai nn. 11016/6743;
 - favore: - Aaaaa Aaaaaaaa, nato a Torino (TO) il 07.03.1958, per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà;
- Bbbbb Bbbbbb, nato a Torino (TO) il 04.09.1972, per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà;
 - contro: Ccccc Ccccc, nato a Oviglio (AL) il 22.03.1929, per la quota intera del diritto di proprietà;
 - oggetto: terreni identificati al NCT di Oviglio al foglio 9 mappali 28-29-30-31-74 da cui deriva l'immobile oggetto della presente relazione, oltre ad altri immobili.
- atto di rinuncia a eredità
 - titolo: atto a rogito del notaio Alfredo ANNESE di Susa (TO) in data 28.06.2006, repertorio n. 19002/5479, registrato a Susa il 29.06.2006 al n. 172;
 - favore: - Aaaaa Aaaaaaaa, nato a Torino (TO) il 07.03.1958, per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà;
- Bbbbb Bbbbbb, nato a Torino (TO) il 04.09.1972, per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà;
 - contro: Ddddddd Ddddd, nata a Felizzano (AL) il 20.05.1932;
 - oggetto: terreni identificati al NCT di Oviglio al foglio 9 mappali 28-29-30-31-74 da cui de-

riva l'immobile oggetto della presente relazione, oltre ad altri immobili.

- denuncia di successione

- titolo: successione di Ccccc Ccccc, deceduto a Torino il 03.06.2006, in virtù di legge, dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Torino 3 in data 01.08.2006 al n. 5 vol. 322, trascritta all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 11.08.2007 ai nn. 7776/4852;
- favore: - Aaaaa Aaaaaaaa, nato a Torino (TO) il 07.03.1958;
- Bbbbb Bbbbbb, nato a Torino (TO) il 04.09.1972;
- Ddddddd Ddddd, nata a Felizzano (AL) il 20.05.1932;
- contro: Ccccc Ccccc, nato a Oviglio (AL) il 22.03.1929;
- oggetto: quota intera del diritto di proprietà dei terreni identificati al NCT di Oviglio al foglio 9 mappali 28-29-30-31-74 da cui deriva l'immobile oggetto della presente relazione, oltre ad altri immobili.

Nell'arco del ventennio anteriore alla data della presente relazione gli immobili in argomento non sono stati oggetto di ulteriori atti e sono stati di proprietà dei soggetti sopra indicati.

Lo scrivente ha altresì eseguito ulteriori ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di reperire il primo atto tra vivi avente per oggetto i terreni dai quali è derivato l'immobile oggetto della presente consulenza senza peraltro riuscire a reperire ulteriori atti.

Si vedano le risultanze delle visure immobiliari sommarie eseguite dallo scrivente (ved. all. 4).

* * *

5. FORMALITÀ, DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI, ONERI, REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.

5.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie, lo stato delle **iscrizioni** non riportava diritti reali (ipoteche) a favore di terzi gravanti sull'immobile in oggetto.

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie lo stato delle **trascrizioni** non riportava diritti reali (pignoramenti) a favore di terzi gravanti sull'immobile in oggetto.

Si vedano le risultanze delle visure immobiliari sommarie eseguite dallo scrivente (ved. all. 4).

5.2. Vincoli e servitù gravanti sull'immobile

Alla data della presente relazione l'immobile in oggetto non risulta gravato da vincoli e/o servitù. Si vedano le risultanze delle visure immobiliari sommarie eseguite dallo scrivente ed allegate al-

la presente relazione (ved. all. 4).

5.3. Censo, livello, uso civico

Alla data della presente relazione l'immobile in oggetto non risultava gravato da censo, livello od uso civico.

5.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri

Gli immobili oggetto di relazione non sono costituiti in condominio.

5.5. Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità

Non sono presenti diritti reali, vincoli o altro onere per i quali debba essere prevista la cancellazione della relativa formalità.

5.6. Diritti reali a favore degli immobili oggetto di relazione - Servitù a favore

Dall'esame dell'atto di divisione a rogito del notaio Alfredo Annese di Susa in data 19.11.2007, repertorio n. 21009/6864, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 10.12.2007 ai nn. 11016/6743 l'immobile in oggetto risulta godere di servitù di passaggio pedonale e carraio, ai sensi dell'art. 1062 Codice Civile (costituzione per destinazione del padre di famiglia), gravante sulla porzione immobiliare distinta al N.C.E.U. al foglio 9 particella 215 subalterno 1, "*come da sempre esercitata*".

Si vedano le risultanze delle visure immobiliari sommarie eseguite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione (ved. all. 4) nonché copia di detto atto contenuta nella documentazione in atti.

* * *

6. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente l'immobile è risultato utilizzato dalle parti in causa e nella disponibilità di queste.

* * *

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

7.1. Consistenza dell'edificio

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da complesso immobiliare sito in Oviglio (AL), località Cascina Bruciata, costituito da:

- casa unifamiliare composta da salotto, tinello cucina, servizio igienico, locale lavanderia e disimpegno al piano terra (1° p.f.t.), da quattro camere, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e un balcone al piano primo (2° p.f.t.), ampio vano ad uso sgombero a piano sottotetto (2° p.f.t.); i due piani abitabili e il sottotetto sono collegati tramite scala interna;
- corpo di fabbrica accessorio, adiacente alla casa, composto da ampio locale taverna collegata

alla casa, cantina, locale di sgombero, locale centrale termica e portico per ricovero attrezzi e automezzi al piano terra (1° p.f.t.), ampio locale con tetto a vista adibito a fienile e sgombero a piano primo (2° p.f.t.), parzialmente aperto verso il portico sottostante e accessibile esclusivamente con scala a pioli portatile;

- piccolo portico in corpo di fabbrica separato adibito a barbecue;
- piccolo portico in corpo di fabbrica separato adibito a protezione del pozzo;
- ampia corte e giardino di pertinenza su tre lati.

7.2. Descrizione generale dell'edificio

L'edificio oggetto di perizia è collocato a nord-ovest del concentrico abitato di Oviglio, in zona rurale a destinazione agricola. L'accesso all'immobile avviene dalla Strada Provinciale 245, a circa 2,0 km dal centro abitato, tramite una strada non asfaltata di lunghezza parti a 650 m circa. L'ingresso avviene tramite un portico facente parte di un basso fabbricato d'ingresso, escluso dalla presente relazione, e dal retrostante relativo terreno di pertinenza da cui si accede al giardino di pertinenza del fabbricato in argomento; portico e terreno retrostante sono gravati dalla servitù di passaggio pedonale e carraio citata al precedente paragrafo 5.6.

Il fabbricato principale facente parte del complesso immobiliare oggetto di perizia è costituito da due corpi di fabbrica edificati in adiacenza ma risalenti, con tutta probabilità, a diversa epoca di edificazione ancorché con modalità realizzative similari; i due corpi di fabbrica, che nel seguito saranno identificati come porzione "casa" (la parte ad est, abitativa) e porzione "rurale" (la porzione ad ovest, in prevalenza caratterizzata da una destinazione rurale), presentano le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali: edifici a due piani fuori terra, a destinazione d'uso parte residenziale e parte rurale; su tre lati del fabbricato è presente un'area scoperta sistemata a verde, con presenza di piantumazioni perlopiù decorative, sulla quale insistono due portichetti meglio descritti nel seguito;
- struttura: entrambi i corpi di fabbrica hanno struttura in elevazione in muratura portante di mattoni pieni con presumibile inserimento di elementi in calcestruzzo armato (travi, pilastri), orizzontamenti in parte a voltine in putrelle e mattoni in laterizio e in parte piano in putrelle e tavelloni di laterizio, tamponamenti perimetrali in muratura di mattoni pieni, manto di copertura in coppi in laterizio su struttura in legno; la struttura del tetto della parte rurale è stata oggetto di recente rifacimento, quella della casa è originaria;
- facciate: intonacate e tinteggiate con ampi inserti di laterizi a vista, in particolare nella zona rurale; nella parte rurale sono presenti alcune ampie zone con intonaco distaccato; verso cortile è presente un balcone con soletta in pietra, sorretta da modiglioni anch'essi in pietra, e ba-

laustra in ferro battuto con motivi ornamentali;

- condizioni generali: il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, anche in relazione all'epoca di costruzione e/o ristrutturazione.

7.3. Descrizione di dettaglio

L'immobile in argomento è costituito da

- una casa unifamiliare composta da salotto, tinello cucina, servizio igienico, locale lavanderia e disimpegno al piano terra (1° p.f.t.), da quattro camere, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e un balcone al piano primo (2° p.f.t.), ampio vano ad uso sgombero a piano sottotetto (2° p.f.t.); i due piani abitabili e il sottotetto sono collegati tramite scala interna;
- un corpo di fabbrica accessorio, adiacente alla casa e denominato "cascinale", composto da ampio locale taverna collegata alla casa, cantina, locale di sgombero, locale centrale termica e portico per ricovero attrezzi e automezzi al piano terra (1° p.f.t.), ampio locale con tetto a vista adibito a fienile e sgombero a piano primo (2° p.f.t.), parzialmente aperto verso il portico sottostante e accessibile esclusivamente con scala a pioli portatile;
- piccolo portico in corpo di fabbrica separato adibito a barbecue;
- piccolo portico in corpo di fabbrica separato adibito a protezione del pozzo;
- ampia corte e giardino di pertinenza su tre lati.

I locali al piano terra della casa presentano le seguenti caratteristiche:

- accesso: l'accesso alla casa avviene dal giardino di pertinenza tramite un portoncino in legno a due ante con specchiature in vetro semplice; è altresì presente un ampio portone di accesso in legno che dal giardino si apre direttamente sul locale taverna.
- ingresso-disimpegno: piccolo locale che consente l'accesso alla scala interna e ai locali adiacenti, pavimento in piastrelle di ceramica 50x25 cm; pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; è presente la scala interna di accesso al piano primo, chiusa lateralmente da due tramezzi, con gradini rivestiti in marmo bianco e dotata di mancorrente in legno;
- tinello: pavimento in piastrelle di ceramica 25x25 cm; pareti intonacate e tinteggiate; soffitto piano in latero-cemento intonacato e tinteggiato;
- cucina: pavimento in piastrelle di ceramica 25x25 cm; pareti rivestite in piastrelle di ceramica 15x7 cm fino all'altezza di 150 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; soffitto piano in latero-cemento intonacato e tinteggiato;
- bagno: pavimento in piastrelle di ceramica 20x10 cm; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 15x15 cm fino all'altezza di 180 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; soffitto piano in latero-cemento intonacato e tinteggiato; è dotato di vaso, lavabo, vasca da bagno rivestita in piastrelle, attacco lavatrice;

- sala: pavimento in piastrelle di ceramica 20x10 cm; pareti intonacate e tinteggiate; soffitto piano in latero-cemento intonacato e tinteggiato; è presente un caminetto a legna;
- lavanderia: pavimento in battuto di cemento; pareti intonacate e tinteggiate; soffitto a voltini in putrelle e laterizi intonacato e tinteggiato; è dotato di lavello in ceramica e attacco lavatrice.

I locali al piano primo della casa presentano le seguenti caratteristiche:

- accesso: l'accesso al piano primo avviene per mezzo di scala interna che si diparte dal locale ingresso-disimpegno al piano terreno; la scala è chiusa da due pareti laterali (tramezzi) intonacate e tinteggiate; ha gradini rivestiti in lastre di marmo ed è dotata di un mancorrente a parete in legno;
- n. 3 camere: pavimento in piastrelle di cotto 25x25 cm; pareti intonacate e tinteggiate; soffitto a voltini in putrelle e laterizi intonacato e tinteggiato;
- studio: pavimento in piastrelle di cotto 25x25 cm; pareti intonacate e tinteggiate; soffitto a voltini in putrelle e laterizi intonacato e tinteggiato; comunica direttamente con un piccolo locale accessorio le cui pareti sono rivestite di piastrelle di ceramica 15x15 cm fino all'altezza di 140 cm circa e che è dotato di lavello in ceramica;
- bagno: pavimento in piastrelle di cotto 25x25 cm; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 15x15 cm fino all'altezza di 150 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; soffitto a voltini in putrelle e laterizi intonacato e tinteggiato; è dotato di vaso, lavabo, bidet, piatto doccia privo di box;
- balcone: sulla facciata principale è presente un balcone con accesso da un piccolo disimpegno posto tra due camere da letto; ha soletta in pietra sorretta da due modiglioni anch'essi in pietra e balaustra in ferro battuto con motivi ornamentali.

Il piano sottotetto della casa presenta le seguenti caratteristiche:

- accesso: l'accesso al piano sottotetto avviene per mezzo di scala interna che si diparte dal piccolo disimpegno posto tra due camere da letto al piano primo; la scala è chiusa da due pareti laterali (tramezzi) intonacate e tinteggiate; le pedate dei gradini sono realizzate con lastre di pietra;
- locale di sgombero: ampio locale occupante tutto il pian sottotetto; pavimento a solaio grezzo a voltini in putrelle e laterizi, pareti intonacate e tinteggiate, tetto con struttura in legno e manto di copertura a vista.

Il cascinale (fabbricato accessorio) presenta le seguenti caratteristiche:

- taverna a piano terra: ampio locale collegata al locale tinello della casa principale; pavimento in piastrelle di ceramica 25x25 cm; pareti intonacate e tinteggiate; soffitto a voltini in putrelle e laterizi intonacato e tinteggiato; è presente un caminetto a legna;

- portico a piano terra: locale da terra a tetto, chiuso su tre lati e aperto sul quarto, con accesso dal cortile; pavimento in battuto di cemento; pareti in parte intonacate e tinteggiate e in parte in muratura di laterizi a vista; sulla parete esterna parallela alla facciata principale è presente un'ampia finestratura ad arco a tutto sesto con serramento in acciaio verniciato e vetro semplice; soffitto costituito da tetto a vista a falda inclinata con struttura in legno e copertura costituita da lastre tipo sottocoppo e soprastante manto in coppi;
- locale di sgombero a piano terra: locale con accesso dal portico a piano terra; pavimento in battuto di cemento; pareti intonacate e tinteggiate; soffitto a voltini in putrelle e laterizi intonacato e tinteggiato;
- cantina a piano terra: locale con accesso dal locale di sgombero; pavimento in battuto di cemento; pareti intonacate e tinteggiate; soffitto a voltini in putrelle e laterizi intonacato e tinteggiato;
- locale di sgombero (ex fienile) a piano primo: ampio locale a tetto con accesso dal portico per mezzo di scala portatile a pioli, chiuso sui quattro lati; pavimento a solaio grezzo a voltini in putrelle e laterizi; pareti in muratura di laterizi a vista; sulla parete esterna costituente la facciata principale sono presenti due ampie finestrature ad arco a tutto sesto con serramento in acciaio verniciato e vetro semplice; soffitto costituito da tetto a vista a due falde con struttura "alla piemontese" in legno e copertura costituita da lastre tipo sottocoppo e soprastante manto in coppi;
- centrale termica a piano terra: locale tecnico con accesso diretto dall'esterno, dal cortile posteriore, e dal locale taverna; ha pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto piano in latero-cemento intonacato e tinteggiato; è presente un generatore di calore (caldaia) a basamento, alimentata a gasolio, potenza massima 30,0 kW, posta a servizio dell'impianto di riscaldamento di tutto l'edificio.

L'edificio è circondato su tre lati da un'ampia corte adibita a giardino; la parte immediatamente antistante il fabbricato è pavimentato in battuto di cemento per una fascia profonda 4,00 m circa mentre il resto è sistemato a verde con presenza di cespugli e alberi di medio fusto. Su tre lati è chiuso da una recinzione in acciaio a bacchette verticali su muriccio in calcestruzzo; il quarto lato, verso sud, è aperto verso la restante proprietà delle parti in causa. All'interno del giardino sono presenti due piccoli fabbricati in muratura portante di mattoni e copertura con struttura in legno e manto in coppi adibiti a tettoia barbecue e a tettoia a protezione del pozzo.

In generale il fabbricato ha le seguenti ulteriori caratteristiche:

- porte interne: in legno tamburato con specchiatura in vetro stampato;
- serramenti esterni: in legno, con vetro semplice, dotati di ante a persiane in legno; i serramenti

del portico e del locale di sgombero a piano primo sono costituiti da ampie finestre ad arco a tutto sesto con serramento in acciaio verniciato e vetro semplice

- impianto di riscaldamento: autonomo; i terminali di erogazione del calore sono costituiti da radiatori a colonne in ghisa; l'impianto è servito da una caldaia alimentata a gasolio collocata nel locale centrale termica alimentata da fusto posto nel medesimo locale; sono inoltre presenti alcuni caminetti a legna;
- acqua calda sanitaria: produzione autonoma mediante la medesima caldaia a servizio dell'impianto di riscaldamento;
- impianti: fabbricato dotato degli ordinari impianti (elettrico, distribuzione acqua calda e fredda, antenna TV, scarico acque reflue); non è presente fornitura di gas metano; lo scarico delle acque reflue avviene per mezzo di fossa biologica e tubazione di allontanamento e dispersione del troppo pieno in fossa percolante posta in terreno di altra proprietà; per tutti tali impianti, di esecuzione remota, lo scrivente CTU non ha reperito dichiarazione di conformità ex art. 7 D.M. 37/08 o documenti equivalenti;
- condizioni generali: il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, in relazione all'epoca di realizzazione, caratterizzato da materiali di qualità ordinaria e di posa non recente. Il tetto della casa è di costruzione remota è appare in condizioni di vetustà ancorché non presenti significativi danni o lesioni apparenti mentre quello della parte cascinale è stato oggetto di recente rifacimento (anno 2014). Nei locali a piano terra sono presenti, in modo diffuso alla base delle pareti, tracce di efflorescenze e scrostamenti dell'intonaco dovuti, verosimilmente, a fenomeni di umidità di risalita dal terreno.

Le superfici commerciali delle varie parti, desunte dalle planimetrie reperite previa verifica sommaria delle misure, sono le seguenti:

• casa piano terra:	99,28 m ²
• casa piano primo:	99,84 m ²
• balcone piano primo:	1,90 m ²
• casa piano sottotetto:	99,84 m ²
• taverna:	57,48 m ²
• locale di sgombero, cantina, portico:	59,20 m ²
• locale di sgombero a piano primo:	116,72 m ²
• centrale termica:	8,28 m ²
• tettoia barbecue e tettoia pozzo in giardino:	26,00 m ²
• area scoperta:	2047,00 m ² .

Le altezze interne delle varie parti sono le seguenti:

- casa piano terra: 2,77 m
- casa piano primo: 2,82 m
- casa piano sottotetto: 3,26 m sotto colmo, 1,62 m sotto trave all'imposta
- taverna: 2,77 m
- portico: 6,95 massima, 4,60 m all'imposta
- locale di sgombero, cantina: 2,77 m
- locale di sgombero a piano primo: 5,57 sotto colmo, 3,83 m sotto capriata.

Per una miglior descrizione dell'immobile in oggetto si faccia riferimento ai seguenti allegati alla presente relazione:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare (ved. all. 1);
- planimetrie illustrative degli immobili (ved. all. 2);
- documentazione fotografica (ved. all. 6).

* * *

8. SITUAZIONE EDILIZIA

8.1. Permessi edilizi

Sulla base delle informazioni reperite in sede di operazioni peritali, l'edificazione originaria della casa risalirebbe indicativamente all'anno 1929.

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Oviglio. Dalle risultanze delle ricerche eseguite è emersa l'esistenza in archivio della seguente pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di perizia:

- a) pratica edilizia n. 7/2014 del 07.03.2014 costituita da Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) relativa a *“rifacimento parziale del tetto con sostituzione del manto di copertura e piccola orditura e consolidamento della struttura.*

Non sono state reperite ulteriori pratiche relative alla realizzazione del fabbricato.

Lo scrivente ha reperito copia di tale pratica edilizia. Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. 3).

8.2. Certificato di agibilità

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Oviglio, per l'edificio in oggetto non risulta rilasciato il certificato di abitabilità o altro titolo equipollente.

8.3. Regolarità edilizia

Dal confronto dello stato dei luoghi, come rilevati in occasione del sopralluogo effettuato, con i documenti reperiti nel corso delle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Oviglio e in particolare con la planimetria contenuta nella pratica edilizia sopra citata, non risul-

tano difformità significative salvo minime differenze di alcune quote tra quanto rilevato in loco e quanto riportato sull'elaborato grafico, differenze trascurabili riconducibili, con tutta probabilità, a diverse modalità di rilievo e comunque rientranti nelle normali tolleranze ammesse. Il fabbricato può quindi considerarsi regolare.

8.4. Commercialità dei beni

Alla luce della sostanziale regolarità edilizia riscontrata, come descritta nel precedente paragrafo 8.3., è parere dello scrivente che **non sussistano condizioni ostative alla commerciabilità del bene** costituente l'immobile oggetto della presente relazione.

8.5. Situazione urbanistica

Dall'esame della documentazione costituente il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Oviglio, ed in particolare dai relativi estratti di mappa, risulta che il fabbricato periziando è collocato in porzione di territorio a destinazione "*Aree Agricole*".

Sugli edifici sono ammesse interventi di vario tipo relativi a fabbricati esistenti; qualora si tratti di interventi per nuova edificazione il relativo permesso può essere concesso esclusivamente a imprenditori agricoli, ad addetti alla conduzione dei fondi o a imprenditori agricoli non a titolo principale aventi specifiche caratteristiche (cfr. art. 9 delle NTA). Alla luce di tali circostanze, ai fini della presente relazione si esclude un'eventuale capacità edificatoria dei fondi.

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento all'estratto di cartografia del P.R.G.C. ed all'estratto delle NTA allegati alla presente relazione. (ved. all. 3).

8.6. Certificazione energetica

Con riferimento alla legge Regione Piemonte 28 maggio 2007 n.13 "*Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia*" ed alla Deliberazione della Giunta Regionale 04 agosto 2009 n. 43-11965 "*Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere d), e) ed f)*", entrata in vigore a fare data dal 1° ottobre 2009, nonché al D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013, al D.P.R. 75/2013 ed alla D.G.R. 04 febbraio 2014 n. 17-7073 "*Adeguamento in materia di certificazione energetica alle disposizioni di cui al decreto legge 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 e al d.p.r. 75/2013. Modifica della D.G.R. 4 agosto 2009 n. 43-11965 e s.m.i.*", lo scrivente estimatore segnala che, sulla base delle informazioni acquisite presso il debitore esecutato nonché presso il SIPEE della Regione Piemonte, alla data di effettuazione del sopralluogo l'immobile di cui alla presente relazione non è dotato di attestato di prestazione energetica.

* * *

9. SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

L'immobile oggetto della presente relazione non è costituito in condominio. Inoltre, non risulta essere oggetto di procedimenti giudiziari a eccezione di quello di cui alla presente consulenza tecnica.

* * *

10. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE

10.1. Premessa

Nel presente capitolo lo scrivente CTU espone risponde alle osservazioni esposte da parte attrice (ved. all. 9) alla propria bozza di relazione (ved. all. 8) alla cui lettura rinvia per ogni riferimento. Nei successivi capitoli 12 e 13 il sottoscritto CTU, tenuto conto dei contenuti della propria bozza nonché delle risposte alle osservazioni delle parti, redige la propria trattazione definitiva in ottemperanza al quesito peritale.

10.2. Risposte alle osservazioni

Al fine di rispondere in modo puntuale alle osservazioni avanzate lo scrivente CTU richiama, ove necessario, brani significativi delle osservazioni di parte attrice.

Sul valore delle attrezzature agricole

Il CTP “ritiene che il valore assegnato al trattore sia superiore al valore di mercato ed anche i valori delle altre attrezzature sono inferiori lo scrivente ribadisce che il valore delle attrezzature agricole è di €. 10.000,00 perché nel tempo le attrezzature si sono deprezzate ulteriormente”.

Al fine di stimare tale bene il sottoscritto CTU ha assunto informazioni presso un concessionario New Holland da cui è risultato che il prezzo di acquisto può variare di un tale trattore può variare tra i 10.000,00 €, in caso di acquisto da parte di un operatore commerciale, ai 13.000,00 € in ipotesi di cessione a privato. Inoltre, da ricerche su vari siti internet di vendita di beni usati si riscontrati mezzi in vendita a prezzi ben superiori; peraltro, trattandosi questi di prezzi proposti dagli offerenti, lo scrivente CTU ritiene non significativi con riferimento al possibile valore realizzabile in sede di effettiva cessione del bene.

Inoltre, nella documentazione in atti risulta presente il verbale d'udienza in data 26.02.2024 con la quale parte attrice indica una valutazione complessiva dei beni agricoli pari a 12.000,00 €.

Per quanto sopra esposto, tenuto conto dell'ulteriore deperimento e/o deprezzamento che i beni possono aver subito nei quasi due anni trascorsi da tale indicazione, lo scrivente ritiene di poter accogliere parzialmente l'osservazione del CTP attoreo come meglio esposto nel successivo capitolo 12.

Sulla proposta di divisione degli immobili

Il CTP “non concorda con la l'ipotesi di comunione per il locale caldaia; durante il sopralluogo

lo scrivente e le parti avevano chiesto di rendere i 2 fabbricati indipendenti, per cui si sarebbero dovute costituire 2 unità indipendenti.

Per renderla indipendente si dovrà concedere servitù di accesso della larghezza di 1 ml. dal lotto 2 a favore del lotto 1, si dovrà procedere alla chiusura della porta di comunicazione tra la tavernetta e la centrale termica. La citata servitù potrà essere esercitata sul marciapiede esistente. Il costo della realizzazione della muratura con il relativo intonaco è di € 300,00

Lo scrivente ritiene che la caldaia debba essere assegnata in toto all'unità abitativa, tenuto conto che l'altra unità non ha requisiti di abitabilità ed è a tutti gli effetti solo una unità rustica.”

Innanzitutto lo scrivente CTU osserva che nella planimetria allegata alla bozza di relazione era stata commessa un'imprecisione grafica in quanto il locale centrale termica era stato ricompreso nella porzione di edificio assegnata al lotto 1 pur essendo stata considerata come parte in comproprietà.

Lo scrivente, inoltre, non condivide l'osservazione del CTP secondo la quale la centrale termica sia da attribuire integralmente all'unità abitativa. Infatti, il locale denominato “taverna”, facente parte della porzione rustica di fabbricato, è servita dall'impianto di riscaldamento (sono presenti termosifoni); e non pare giustificato sottrarre tale servizio a detto locale. Accogliendo parzialmente l'osservazione del CTP è parere dello scrivente che tale locale possa essere assegnato in quote di comproprietà condominiale in ragione dei rispettivi valori attribuiti alle due porzioni di fabbricato. Anticipando le conclusioni che saranno esposte al capitolo 12 alla luce dei valori attribuiti ai due lotti, la proprietà della centrale termica sarà così assegnata:

- lotto 1: 701/1000 di proprietà arrotondati a 700/1000;
- lotto 2: 299/1000 di proprietà arrotondati a 700/1000.

Per quanto attiene l'accessibilità della centrale termica dal lotto 2, lo scrivente accoglie l'ipotesi di individuare nel lotto 1 una striscia di terreno della larghezza di 1,00 m, in aderenza al fabbricato, su cui far gravare la servitù di passaggio verso la centrale termica a favore del lotto 2 per necessità di conduzione e/o manutenzione; il tutto come meglio individuato nella planimetria 3 allegata (ved. all. 11).

In merito alla stima di 300,00 € indicata dal CTP per la chiusura del vano tra il locale taverna e la centrale termica, il sottoscritto CTU ritiene tale importo non sufficiente; infatti è necessario prevedere le seguenti attività:

- rimozione della porta esistente, compreso il relativo telaio, con trasporto alla pubblica discarica e smaltimento;
- chiusura del vano con mattoni in laterizio forato, spessore almeno pari a 15 cm (per garantire una resistenza al fuoco pari a EI 60 in accordo con la tab. S.2-40 del D.M. 03.08.2015 e

s.m.i., cosiddetto “Codice di prevenzione incendi”), opportunamente ammorsato alla muratura esistente, e con applicazione di intonaco di spessore 1,0 cm su entrambi i lati;

- tinteggiatura della parete verso la taverna.

Tenuto conto del fatto che

- la valutazione di una tale opera, peraltro di entità minima, appare difficilmente determinabile mediante redazione di computo metrico estimativo analitico sulla base dei prezzi disponibili,
- il costo medio della giornata di un operaio edile può essere assunto pari a non meno di 250,00 €,
- l’impegno di lavoro è determinato in due giorni lavorativi, anche in considerazione del fatto che il tutto non può essere eseguito in modo continuativo ma è necessario prevedere sospensioni con i relativi tempi morti per le maestranze,
- i costi dei materiali da impiegare nonché i costi per trasporto e smaltimento dell’infilso rimosso,
- l’applicazione di IVA al 10%,

il costo di tale intervento è determinato pari a 800,00 €, accogliendo parzialmente l’osservazione del CTP attoreo.

Valutazione degli immobili

Il CTP “ribadisce che il valore degli immobili è di € 90.000,00.

Inoltre lo scrivente non concorda con quanto rappresentato dal C.T.U nell’elaborato planimetrico di divisione, (PLANIMETRIA ILLUSTRATIVA DELL’IPOTESI DI DIVISIONE) perché il terreno delimitato dal muretto di recinzione ha una larghezza di ml. 17,50 anziché ml. 12,10 come da lui rappresentato. Probabilmente il C.T.U. ha fatto riferimento al confine catastale del mapp. 215 del F.9 e non ha tenuto conto del reale stato dei luoghi e della reale superficie delimitata.

Lo scrivente ritiene che debba essere considerato lo stato dei luoghi esistenti al fine della divisione.

Nella planimetria il C.T.U, a parere dello scrivente non ha identificato e tracciato sulla planimetria la servitù di passaggio che si andrà a costituire per l’accesso al fabbricato oggetto di divisione, nello stesso tempo non ha precisato la provenienza di accesso alla servitù.”

In merito alla stima indicata dal CTP, tale importo, tenuto conto delle superfici delle varie porzioni come indicate nella bozza di relazione (all. 8) e nella tabella riproposta al successivo capitolo 12 della presente relazione, corrisponderebbe a un valore unitario pari a 184,70 €/m² circa, valore ben distante dai riferimenti di mercato reperibili in letteratura secondo gli ordinari metodi

riconosciuti per le attività di stima, principi e i metodi stabiliti dagli International Valuation Standards (IVS), riconosciuti come riferimento per la corretta prassi estimativa in ambito immobiliare e tecnico-economico. Tali valori di riferimento sono stati dallo scrivente CTU indicati nel paragrafo 12.2 della propria bozza di relazione (ved. all. 11).

Circa l'eventuale confronto con agenzie immobiliari della zona, come indicato dal CTP, lo scrivente CTU ha proceduto a esaminare vari siti di offerte commerciali per il comune di Oviglio, ma anche per comuni finitimi, rilevando, per immobili simili a quello in oggetto, valori superiori con riferimento a proposte di vendita (naturalmente suscettibili di ovvia trattativa commerciale propedeutica al perfezionamento della vendita). Alcune di tali proposte sono richiamate nel seguito della presente relazione (cfr. cap. 14).

In ogni caso, riconoscendo comunque il fatto che si tratta di un immobile la cui appetibilità commerciale può trovare interesse in una ridotta platea di soggetti interessati, lo scrivente ritiene di accogliere parzialmente l'osservazione del CTP come meglio indicato nel seguito della presente (ved. cap. 12).

In merito all'osservazione sull'estensione del terreno oggetto di divisione lo scrivente CTU risponde quanto segue:

- il bene oggetto di divisione è identificato **dal solo subalterno 3** della particella 215 del foglio 9, come meglio rappresentata nell'elaborato planimetrico acquisito dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Catasto Urbano, allegato alla presente relazione (ved. all. 2) e, peraltro, redatto dallo stesso CTP nel 2010; solo tale subalterno, e quindi la porzione di territorio che vi è rappresentata, è in comproprietà tra le parti ed è, quindi, oggetto di divisione;
- la striscia di terreno della larghezza di 5,40 m circa compresa tra il muretto di recinzione e la linea che identifica il bordo del subalterno 3 insiste sulla particella 228 del foglio 9, di proprietà di Aaaaa Aaaaaaaa (parte attrice), quindi è **esclusa dalla divisione**.

L'osservazione del CTP deve pertanto essere respinta.

Infine, il sottoscritto CTU ha prodotto ulteriori planimetrie (ved. all. 11) nelle quali sono individuate le servitù di passaggio da costituire in ipotesi di avvenuta divisione.

* * *

11. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA

11.1. Premessa

Nel presente capitolo lo scrivente CTU espone e risponde alle osservazioni esposte da parte convenuta (ved. all. 10) alla propria bozza di relazione (ved. all. 8) alla cui lettura rinvia per ogni riferimento.

Nei successivi capitoli 12 e 13 il sottoscritto CTU, tenuto conto dei contenuti della propria bozza nonché delle risposte alle osservazioni delle parti, redige la propria trattazione definitiva in ottemperanza al quesito peritale.

11.2. Risposte alle osservazioni

Al fine di rispondere in modo puntuale alle osservazioni avanzate lo scrivente CTU richiama, ove necessario, brani significativi delle osservazioni del CTP convenuta.

Per quanto riguarda l'osservazione del CTP circa il costo di almeno 150.000,00 € necessario per rendere abitabile la porzione rustica, lo scrivente CTU ritiene tale costo, peraltro non dimostrato, non significativo ai fini della presente relazione in quanto tale porzione può essere utilizzata nello stato attuale, in accordo con le caratteristiche possedute, secondo le quali è stata stimata.

Per quanto riguarda le servitù di passaggio, lo scrivente ha evidenziato nelle planimetrie allegate alla presente relazione (ved. all. 11) i diritti prediali che appare opportuno individuare e costituire in ipotesi di avvenuta divisione. Nello specifico, l'accesso pedonale "ordinario" alla porzione retrostante il lotto 1 potrà avvenire tramite la porta che il sottoscritto CTU propone di realizzare nei locali del piano terreno (ved. all. 11, planimetria 3, intervento d)); è invece individuata una servitù di passaggio per gli eventuali mezzi da utilizzare per gli interventi di manutenzione, sia della parte posteriore dell'edificio di cui al lotto 1 e sia della corrispondente area verde.

Circa ulteriori servitù impiantistiche per adduzione acqua potabile, scarico acque reflue e altro ancora, tali servitù assumerebbero un ruolo simile a quello presenti in tutti gli edifici residenziali plurifamiliari costituiti in condominio, senza assumere significativa rilevanza i fini della presente relazione.

Circa il fatto di realizzare *"una nuova fossa biologica a norma con la legislazione attuale"*, tale circostanza non rileva ai fini della presente consulenza tecnica.

Per quanto riguarda la ripartizione delle spese di esercizio della caldaia, lo scrivente osserva che il problema della contabilizzazione dell'acqua calda sanitaria può essere agevolmente risolto, sia in termini di quantificazione del fluido e sia in termini di quantificazione dell'energia, adottando un contabilizzatore (contatermie) dedicato, in quanto il servizio di acqua calda sanitaria avviene su un circuito separato da quello del riscaldamento, in quanto tale misuratore è costituito da un misuratore volumetrico, in grado di determinare il volume di acqua transitato, e da due sonde di temperatura (acqua calda e acqua fredda), necessarie per determinare il salto termico e quindi l'energia prelevata. Tale situazione è considerata dallo scrivente nella valutazione dei costi delle opere da realizzare per la divisione.

Circa l'osservazione sui coefficienti di riduzione delle pertinenze lo scrivente osserva

- essere corretta per quanto attiene i locali di sgombero, cantina e portico (trattasi di refuso

certamente non irrilevante),

- essere errata per quanto riguarda la taverna che è stato computato al 100% (locale residenziale pienamente utilizzabile) nel caso della stima unitaria e al 50% (perdita delle caratteristiche di abitabilità) nel caso della divisione.

Il CTP inoltre, senza peraltro rilevarlo in modo specifico, suggerisce una riduzione del valore unitario preso a riferimento considerando, nella tabella a pag. 2 delle proprie osservazioni, un valore di 300,00 €/m². Riconoscendo il fatto che si tratta di un immobile la cui appetibilità commerciale può trovare interesse in una ridotta platea di soggetti interessati, lo scrivente ritiene di accogliere parzialmente l'osservazione del CTP come meglio indicato nel seguito (ved. cap. 12)

* * *

12. STIMA DEI BENI OGGETTO DI CONSULENZA

12.1. Considerazioni preliminari sulla stima immobiliare

Per i criteri adottati per la stima lo scrivente rinvia alla lettura del successivo paragrafo 14.1. della presente relazione.

La valutazione sotto esposta deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere.

La stima è stata effettuata sotto l'ipotesi di immobile libero e nella disponibilità delle parti.

La valutazione è stata eseguita individuando una superficie convenzionale pari a

$$S_{C,tot} = \sum_i (S_{C,i} \times c_{d,i})$$

dove $S_{C,i}$ indica la superficie commerciale di ciascuna parte dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze e $c_{d,i}$ indica il coefficiente di differenziazione delle singole pertinenze.

Alla luce delle considerazioni illustrate, delle superficie rilevate sulla base delle planimetrie catastali e municipali reperite, degli opportuni coefficienti di differenziazione delle singole pertinenze, del coefficiente correttivo per lo stato di possesso C_{SP} (occupazione), del coefficiente correttivo per il piano C_P (non preso in considerazione nel caso in esame), il valore dell'immobile può essere determinato mediante l'applicazione dei valori unitari assunti a tali superfici convenzionali, come illustrato nelle tabelle riportati nei paragrafi seguenti.

Lo scrivente CTU assume di non considerare, ai fini della presente stima, le possibili potenzialità edificatorie residue quali il recupero del sottotetto della casa, il recupero del locale di sgombero

al piano primo dell'edificio "cascinale" ex fienile, eventuali volumetrie edificabili, in quanto i presumibili costi di realizzazione sarebbero sostanzialmente equivalenti, se non addirittura maggiori, dei corrispondenti incrementi di valore oppure in quanto si tratta di potenzialità destinate a particolari soggetti (coltivatori diretti) che non si identificano con le parti.

12.2. Valutazione dei beni immobiliari

La stima dell'ipotizzabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto della presente relazione, tenuto conto di quanto esposto nel precedente paragrafo, è illustrata nella seguente tabella. In detta tabella i locali sono suddivisi tra la casa principale indicata come "casa" e l'edificio accessorio identificato come "cascinale"; sono altresì presenti alcuni locali e parti comuni. Il tutto come indicato nella planimetria allegata alla presente relazione.

Per quanto riguarda i valori unitari considerati lo scrivente rinvia alle considerazioni esposte ai successivi paragrafi 14.2 e 14.3.

edificio	piano	destinazione	superficie m ²	C _{d,i}	C _p	C _{SP}	valore unitario €/m ²	valore €
casa	T	locali alloggio	99,28	1,00	1,00	1,00	350,00	34.748,00
casa	1	locali alloggio	99,84	1,00	1,00	1,00	350,00	34.944,00
casa	1	balcone	1,92	0,25	1,00	1,00	350,00	168,00
casa	2	sottotetto	99,84	0,20	1,00	1,00	350,00	6.988,80
cascinale	T	taverna	57,48	1,00	1,00	1,00	350,00	20.118,00
cascinale	T	locali sgombero, cantina, portico	59,20	0,20	1,00	1,00	350,00	4.144,00
cascinale	1	sgombero (ex fienile)	116,72	0,33	1,00	1,00	350,00	13.481,16
aree esterne	T	centrale termica	8,28	0,20	1,00	1,00	350,00	579,60
aree esterne	T	tettoia barbecue e tettoia pozzo	26,00	0,33	1,00	1,00	350,00	3.003,00
aree esterne	T	giardino	2.047,00	0,05	1,00	1,00	350,00	35.822,50
totale								153.997,06

Ne risulta, per arrotondamento, un valore complessivo pari a **154,000,00 €**.

12.3. Valutazione dei beni mobiliari

Il seguente elenco dei beni mobili oggetto della presente relazione è desunto dai documenti presenti in atti eventualmente integrati da informazioni assunte in loco in occasione del sopralluogo eseguito.

I beni sono stimati a valori correnti con criteri prudenziali, tenuto conto dello stato d'uso e di conservazione nonché di eventuali danneggiamenti subiti e visibili.

Per gli autoveicoli viene tenuta in considerazione la situazione media del mercato dei mezzi agricoli, con specifico riferimento al settore dell'usato, nonché gli eventuali potenziali condizionamenti di utilizzo, e quindi di appetibilità commerciale.

Per macchinari e attrezzature ed impianti il sottoscritto CTU ha presupposto un costo di ricostruzione, o riacquisto a nuovo, e ha applicato abbattimenti per vetustà, obsolescenza, decadimento reddituale individuati come indici e coefficienti moltiplicativi. Sulle base delle informazioni reperite in sede di operazioni peritali, inoltre, parte delle attrezzature, inoltre, risultano essere auto-costruite.

• un trattore marca New Holland, modello TL 90, targato AN 330 T	9.000,00 €
• un trattorino rasaerba marca John Deere modello X 125	700,00 €
• un erpice a dischi	300,00 €
• un estirpatore a molle	200,00 €
• una lama livellatrice	200,00 €
• una botte da diserbo con attacco a sollevamento marca COMET 400	500,00 €
• uno spandiconcime marca OMB modello Vulcano 600	300,00 €
• uno scavafossi	50,00 €
• un motocoltivatore marca Casorzo accessoriato	300,00 €
• una motosega marca Oleo Mac dichiarata dalle parti non funzionante e da rottamare	zero/00 €
• un decespugliatore marca Mc Culloch Cabrio 380	100,00 €
• un rimorchio	0,00 €
• un paranco	50,00 €
• attrezzatura minuta di officina meccanica comprensiva di compressore, serie di chiavi, serie di lime	100,00 €

per un totale di **11.800,00 €**.

12.4. Valutazione complessiva dei beni oggetto di consulenza

Sulla base di quanto sopra esposto il valore complessivo dei beni mobili e immobili oggetto della presente consulenza tecnica è pari a **165.800,00 €**.

* * *

13. DIVISIONE DEI BENI

13.1. Ipotesi di divisione

Tenuto conto della specifica conformazione planimetrica dell'immobile oggetto della presente relazione nonché alla luce della tipologia e delle caratteristiche del fabbricato, è parere dello scrivente che lo stesso possa essere considerato **agevolmente divisibile** in lotti ancorché tale circostanza comporti una significativa decurtazione del valore complessivo del bene, con particolare incidenza su uno dei due lotti, come meglio descritto nel seguito e, peraltro, con evidente disuniformità dei due lotti formati.

I due lotti, sostanzialmente riconducibili all'evidente suddivisione fisica delle due porzioni dell'edificio, sono così individuabili con riferimento alla descrizione riportata in precedenza:

- **lotto 1:** fabbricato "casa" composto da piano terra, piano primo e piano sottotetto, tettoia barbecue tettoia pozzo, con annessa porzione di giardino pari a 1.178,20 m²;
- **lotto 2:** fabbricato "cascinale" composto da taverna, locale di sgombero, cantina, portico a piano terra, locale di sgombero (ex fienile) a piano primo, con annessa porzione di giardino pari a 868,50 m².

Al lotto 2 saranno altresì aggiunti i beni mobili al fine di compensare parzialmente la disomogeneità di valore come meglio illustrato nel seguito.

Lo scrivente CTU precisa inoltre quanto segue:

- la divisione del fabbricato in due lotti comporta una significativa perdita di valore del locale taverna facente parte della porzione "cascinale" in quanto tale locale, attualmente abitabile, perderà, a seguito della divisione, la propria caratteristica di abitabilità in quanto risulterà privo di servizi igienici e di zona cottura;
- per la divisione del fabbricato è da prevedersi la realizzazione di alcune opere edili e impiantistiche, necessarie per garantire l'indipendenza funzionale dei due lotti; in particolare sono da prevedersi le seguenti opere e attività:
 - a) chiusura della porta di collegamento tra il locale tinello della casa e il locale taverna del cascinale mediante rimozione dell'infisso esistente (porta interna) e realizzazione di tramezzo in muratura e delle relative opere di finitura (intonaci, tinteggiature);
 - b) disconnessione dell'impianto elettrico della parte cascinale dal punto di fornitura (contatore di energia) posto all'interno della cassa e fornitura di nuovo allaccio di energia elettrica con posa di nuovo contatore;
 - c) installazione di n. 3 ripartitori di calore (c.d. contatermie) sulle dorsali di partenza dalla centrale termica per la ripartizione dei consumi di energia termica per riscaldamento (n. 2 circuiti) e per produzione acqua calda sanitaria (n. 1 circuito a servizio della porzione "casa");
 - d) apertura di porta nella parete perimetrale del locale sgombero a piano terra della porzione "cascinale", in corrispondenza della finestra già esistente, per consentire l'accesso pedonale indipendente alla porzione di giardino retrostante la parte "cascinale" attribuita al corrispondente lotto, comprese le necessarie opere di completamento nonché la fornitura e posa di infisso e la presentazione delle necessarie pratiche edilizie;
 - e) presentazione di pratica di variazione al catasto fabbricati per l'individuazione dei due lotti.

- il locale centrale termica risulterà locale comune ai lotti, attribuito in ragione delle rispettive quote di proprietà come determinato nel presente paragrafo;
- costituzione delle necessarie servitù impiantistiche e di passaggio per la corretta e completa fruizione di ciascun lotto;

Nelle seguenti tabelle lo scrivente CTU espone la valutazione dei due lotti elaborata in analogia a quanto indicato per la valutazione complessiva ma tenendo in considerazione quanto esposto nei punti precedenti del presente capitolo nonché i seguenti parametri:

- perdita di abitabilità del locale taverna della porzione “cascinale” (lotto 2), determinata applicando un coefficiente di differenziazione $C_d = 0,50$ (riduzione del valore al 50%),
- attribuzione della centrale termica a ciascun lotto in ragione delle rispettive quote di proprietà, in termini di valori, dei due lotti, come desumibili dalle infra esposte tabelle (dedotti, per tali calcoli, il valore della centrale termica stessa e degli oneri per opere e attività; in particolare risulta che la quota di proprietà da attribuire al lotto 1 è pari a 710/1000 mentre quella del lotto 2 è pari a 299/1000, rispettivamente arrotondate a 700/1000 e 300/1000; tali coefficienti (rispettivamente 0,70 e 0,30) sono computati nella colonna C_{SP} ,
- decurtazione in ragione dei costi connessi alle opere sopra elencate così stimati, comprensivi di oneri fiscali:
 - punto a) 800,00 € attribuito ai due lotti in ragione del 50% caduno,
 - punto b) 1.100,00 € attribuito al lotto 2 in ragione del 100%,
 - punto c) 1.200,00 € attribuito ai due lotti in ragione del 50% caduno,
 - punto d) 3.200,00 € attribuito al lotto 2 in ragione del 100%,
 - punto e) 1.100,00 € attribuito ai due lotti in ragione del 50% caduno,

per importi totali pari a 1.550,00 € per il lotto 1 e 5.850,00 € per il lotto 2.

LOTTO 1								
edificio	piano	destinazione	superficie m ²	$C_{d,i}$	C_P	C_{SP}	valore unitario €/m ²	valore €
casa	T	locali alloggio	99,28	1,00	1,00	1,00	350,00	34.748,00
casa	1	locali alloggio	99,84	1,00	1,00	1,00	350,00	34.944,00
casa	1	balcone	1,92	0,25	1,00	1,00	350,00	168,00
casa	2	sottotetto	99,84	0,20	1,00	1,00	350,00	6.988,80
aree esterne	T	centrale termica	8,28	0,20	1,00	0,70	350,00	405,72
aree esterne	T	tettoia barbecue e tettoia pozzo	26,00	0,33	1,00	1,00	350,00	3.003,00
aree esterne	T	giardino	1.178,50	0,05	1,00	1,00	350,00	20.623,75
---		oneri per opere e attività						- 1.550,00
totale								100.881,27

LOTTO 2								
edificio	piano	destinazione	superficie m ²	C _{d,i}	C _P	C _{SP}	valore unitario €/m ²	valore €
cascinale	T	taverna	57,48	0,50	1,00	1,00	350,00	10.059,00
cascinale	T	locali sgombero, cantina, portico	59,20	1,00	1,00	1,00	350,00	4.144,00
cascinale	1	sgombero (ex fienile)	116,72	0,33	1,00	1,00	350,00	13.481,16
aree esterne	T	centrale termica	8,28	0,20	1,00	0,30	350,00	173,88
aree esterne	T	giardino	868,50	0,05	1,00	1,00	350,00	15.198,75
---		oneri per opere e attività						- 5.850,00
---		beni mobili						11.800,00
		totale						43.056,79

Per arrotondamento, in ipotesi di divisione il valore dei due lotti è determinato in

- **lotto 1: 100.881,00 €**
- **lotto 2: 43.057,00 €.**

Stante tale ipotesi divisoria, il conseguente congruaggio economico ammonterebbe alla somma di **28.912,00 €** da versare da parte dell'assegnatario del lotto 1 all'assegnatario del lotto 2.

13.2. Sull'effettiva divisibilità

In merito all'effettiva percorribilità dell'ipotesi divisoria, lo scrivente, pur restando dell'opinione che l'immobile sia effettivamente comodamente divisibile, soprattutto in considerazione della configurazione edilizia e strutturale dello stesso, ha reperito alcune note di giurisprudenza e, in particolare, un richiamo contenuto nella sentenza di Cassazione, sez. I, n. 27984 del 04.10.2023, peraltro relativa a questioni di divisione ereditaria.

Nello specifico il giudizio di comoda divisibilità, finalizzata alla formazione di porzioni aventi autonomo e libero godimento, viene assoggettato a specifica valutazione in relazione

- a) a servitù, pesi o limitazioni eccessive,
- b) alla necessità di opere complesse o di notevole costo,
- c) al sensibile deprezzamento sotto l'aspetto economico-funzionale in proporzione al valore dell'intero,
- d) all'individuazione di congruagli di elevata misura.

Senza voler trattare materia non di propria competenza e rinviando, comunque, al superiore giudizio del'ill.ma Sig.ra Giudice Istruttore, lo scrivente ritiene di poter dire che

- in merito al punto a) le relative limitazioni non appaiono particolarmente significative posto che si tratta di condizioni spesso riscontrabili in casi di suddivisione di immobili in aree rurali, riconvertite o riqualificate;

- in merito al punto b) le opere necessarie non appaiono di costo particolarmente eccessive in relazione al valore della proprietà e sicuramente non richiedono interventi particolarmente invasivi;
- in merito al punto c) la porzione di edificio che sconta il sensibile deprezzamento è costituita dal solo locale “taverna” e il tutto è quantificabile in un importo pari a 10.059,00 € (20.118,00 € determinati nella stima complessiva meno 10.059,00 € determinati nella stima del lotto diviso), pari al 6,07% circa del valore complessivo dei beni in argomento;
- in merito al punto d) il conguaglio richiesto incide in misura del 17,44 % circa del valore complessivo dei beni in argomento, sicuramente significativo ma non per questo necessariamente “di elevata misura” in relazione alle soggettive aspettative delle parti, anche in relazione alle potenzialità di realizzo secondo procedure alternative di vendita.

* * *

14. INFORMAZIONI ACCESSORIE

Le informazioni contenute nel presente capitolo ancorché non fondamentali per l'espletamento dell'incarico ricevuto, sono accessorie e complementari a quanto illustrato nei precedenti capitoli al fine di meglio descrivere ed illustrare l'attività svolta.

14.1. Criteri di stima

Lo scrivente è pervenuto alla seguente valutazione del più probabile valore attuale del bene di cui alla presente perizia secondo ispirazione ad un criterio di stima analitico per valori unitari medi per immobili quali quello in oggetto.

Al fine di determinare il valore unitario da applicare, lo scrivente ha tenuto in considerazione numerosi fattori caratterizzanti l'unità immobiliare in oggetto tra cui ad esempio:

- la collocazione in zona rurale del Comune di Oviglio, in area a destinazione agricola;
- l'appetibilità commerciale e la disponibilità di analoghi immobili nella zona in oggetto;
- la disponibilità di un'area a giardino pertinenziale;
- la distribuzione dell'unità immobiliare;
- l'età dell'immobile, anche con riferimento ai vari interventi edilizi realizzati;
- lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità ed il livello qualitativo delle finiture;
- lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio nel suo complesso;
- la taglia dell'unità immobiliare;
- la regolarità edilizia dell'unità immobiliare;
- la situazione urbanistica dell'area;
- le dotazioni impiantistiche dell'alloggio e dell'edificio nel suo complesso.

Alla luce degli elementi sopra esposti, delle informazioni acquisite dal mercato e da pubblicazio-

ni specializzate quali

- “*Come si stima il valore degli immobili*” - Marina Tamborrino – Edizioni Il Sole 24 Ore,
- il “*Codice delle valutazioni immobiliari*” – Edizioni Tecnoborsa – 5A edizione,
- “*Valutazione immobiliare standard – Nuovi metodi*” – Marco Simonotti – Edizioni Stimatrix,
- l’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate,
- il sito internet “*www.borsinoimmobiliare.it*”,
- siti di offerte immobiliari di operatori economici vari,

nonché dell’esperienza personale, lo scrivente è pervenuto alla valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia, in ragione della superficie commerciale, adottando in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo a corpo comunque supportato da considerazioni effettuate su base unitaria.

Nell’ottica suddetta lo scrivente precisa che al fine della determinazione della superficie commerciale, in accordo con gli usi correnti nonché con la normativa tecnica vigente, sono considerate comprese:

- la superficie utile netta (costituita dalla somma delle superfici calpestabili),
- le superfici in pianta dei muri interni (compresi pilastri portanti e vani tecnici),
- le superfici in pianta dei muri perimetrali esterni computati per l’interno spessore,
- le superfici in pianta dei muri confinanti con altre proprietà o con spazi comuni e/o condominiali computati per metà dello spessore,
- le superfici virtuali delle pertinenze calcolate come prodotto della superficie reale di ciascuna pertinenza per il corrispondente coefficiente di differenziazione (secondo letteratura, consuetudini, ecc.) finalizzato a correttamente valorizzare la pertinenza in relazione all’unità principale.

La stima, inoltre, è stata effettuata in ipotesi di immobile libero.

La valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui ogni immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere. Inoltre, la valutazione deve intendersi, comunque, a corpo e non a misura.

14.2. Criteri di determinazione dei valori unitari – Anche dati di riferimento

Al fine di adottare per la stima congrui valori unitari supportati da fonti significative lo scrivente

ha acquisito informazioni sul mercato immobiliare facendo ricorso a riferimenti costituiti da

- i valori della banca dati OMI, fonte ufficiale, di natura pubblica, di rilevamento dei prezzi di compravendita (Agenzia delle Entrate),
- i valori riscontrabili sul sito internet di “Borsino Immobiliare”.

Lo scrivente, nell’ottica di un’eventuale ulteriore ipotesi di stima basata sul criterio di comparazione con analoghi immobili oggetto di proposta immobiliare o di contratti di compravendita conclusi in epoca più o meno recente nelle zone di riferimento, ha altresì effettuato ricerche sul sito internet “*Immobiliare.it*” (per eventuali proposte commerciali in essere) nonché sul servizio dell’Agenzia delle Entrate relativo alla “*Consultazione dei valori immobiliari dichiarati*” (per eventuali contratti di compravendita conclusi).

Per quanto riguarda il servizio dell’Agenzia delle Entrate non sono risultati disponibili dati recenti (ultimi quattro anni) con riferimento a compravendite concluse per immobili ragionevolmente comparabili con quello in argomento.

Dall’esame dei listini reperiti, precisando che per la fonte “Borsino Immobiliare” sono forniti tre valori (minimo/medio/massimo), risultano i seguenti prospetti riassuntivi:

fonte	Tipologia	valori unitari in €/m ²
OMI	abitazioni civili	580 ÷ 700
OMI	ville e villini	780 ÷ 1.000
Borsino Immobiliare	abitazioni in stabili di 1 ^A fascia	631/707/782
Borsino Immobiliare	abitazioni in stabili di fascia media	514/574/634
Borsino Immobiliare	abitazioni in stabili di 2 ^A fascia	462/499/537
Borsino Immobiliare	ville e villini	654/747/839

Per quanto riguarda invece offerte commerciali reperite sul sito internet “*Immobiliare.it*” lo scrivente, pur nella difficoltà di reperire immobili agevolmente comparabili con quello in esame (per caratteristiche, per entità e per collocazione) lo scrivente ha individuato le casistiche riportate nella seguente tabella riassuntiva, riportante le caratteristiche salienti di ciascuno come da annunci immobiliari e il prezzo unitario desunto dal prezzo richiesto e dalla superficie dichiarata:

immobile	prezzo richiesto €	superf. m ²	prezzo unit. €/m ²
Terratetto unifamiliare in via dei Boschi Oviglio	485.000,00	566	872,30
Cascina in regione Cascinone 2 Oviglio	60.000,00	230	260,87
Casale in via dei Boschi Oviglio	210.000,00	223	941,70

Terratetto unifamiliare in via Rattazzi 28 Oviglio	120.000,00	110	1.090,90
Villa unifamiliare in via Guglielmo Marconi Oviglio	230.000,00	1.027	223,95
Quadrilocale in via U. Rattazzi 24, Oviglio	43.000,00	80	537,50
rustico, Masio	190.000,00	400	475,00
rustico, Masio	75.000,00	350	214,29
Casale Strada Collina, 24, Masio	167.000,00	338	494,08
Cascina Tortolina, Felizzano	269.000,00	1.127	238,69
Terratetto unifamiliare Strada Padana, Felizzano	295.000,00	220	1.340,91
Casale in viale Guglielmo Marconi 3 Bergamasco	148.000,00	275	538,18
Terratetto unifamiliare via C. Battisti Bergamasco	125.000,00	195	641,03

Gli annunci riportati sono caratterizzati da estrema variabilità, soprattutto con riferimento allo stato dell'immobile. Inoltre non è dato sapere cosa è compreso nelle superfici indicate e secondo quali criteri siano state "pesate" le diverse parti; pertanto i relativi prezzi unitari sono certamente affetti da elevata incertezza.

Per i dettagli dei borsini e degli annunci citati lo scrivente rinvia all'esame dell'allegato 12 alla presente relazione.

14.3. Valori unitari adottati

Tenuto conto dei valori reperiti, il sottoscritto CTU ha ritenuto di adottare i seguenti ulteriori criteri correttivi finalizzati all'individuazione dei valori unitari da assumere alla base della stima:

- condizioni generali dell'immobile come in precedenza illustrate,
- significativa vetustà degli impianti,
- accessibilità non diretta dalla viabilità pubblica ma attraverso servitù esistente a carico di immobile di proprietà della parte convenuta,
- accesso dalla Strada Provinciale 245 tramite strada non asfaltata (strada bianca) di lunghezza 700 m circa.

Alla luce di quanto richiamato nei prospetti riassuntivi sopra esposti e delle note precedenti, la valutazione unitaria, uniforme per tutto l'immobile, adottata dallo scrivente, con riferimenti ai criteri di scelta utilizzati, è assunta, in analogia ai valori minimi individuati nei borsini citati e ai valori medi dei prezzi unitari di vendita (scartati i valori estremi, palesemente poco significativi), valori opportunamente decurtati per tenere conto di alcuni fattori quali, ad esempio, l'accesso attraverso altro immobile (subalterno 1) e la presenza di servitù di vario tipo, nonché con attenzione alle osservazioni delle parti, pari a 350,00 €/m².

Sulla base di tale valore sono derivate le tabelle di calcolo esposte nella presente relazione.

* * *

15. ELENCO ALLEGATI

In allegato alla presente relazione sono prodotti i seguenti documenti i quali ne costituiscono parte integrante ed alla cui lettura lo scrivente rinvia anche in assenza di specifico riferimento agli allegati stessi:

1. documentazione catastale:
 - estratto di mappa N.C.T.
 - planimetrie catastali
 - visure catastali attuali e storiche
 - elaborato planimetrico;
2. planimetrie illustrative dello stato di fatto:
 - estratto cartografico con l'indicazione della collocazione dell'immobile
 - planimetrie illustrative degli immobili;
3. documentazione edilizia e urbanistica:
 - estratto di mappa P.R.G.C. e estratto delle norme tecniche di attuazione
 - copia della pratica edilizie reperite;
4. documentazione relativa alle ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare:
 - visure aggiornate;
5. copia atti di provenienza;
6. documentazione fotografica;
7. verbale delle operazioni peritali;
8. bozza della relazione di CTU inviata alle parti;
9. osservazioni esposte dal CTP di parte attrice Aaaaa Aaaaaaaa;
10. osservazioni esposte dal CTP di parte attrice Bbbbb Bbbbb;
11. planimetrie illustrative dell'ipotesi di divisione;
12. informazioni di riferimento sul mercato immobiliare.

* * *

In fede,

il C.T.U.
dr. ing. Diego Paltanin

Collegno, li 10.11.2025