

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CUNEO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (C.T.U.)
Causa Civile N. R.G. 1168/2019

promossa da:
OMISSIS

contro
OMISSIS

GIUDICE: DOTT. BASTA MICHELE
NOMINA C.T.U.: 19/11/2019
GIURAMENTO CTU GEOM. ANDREA CARLEVARIS 22/12/2020
SOPRALLUOGO: 12/01/2021
UDIENZA: 20/04/2021 ALLE ORE 10:45

Lo scrivente Geom. Carlevaris Andrea, nato a Cuneo il 18/09/1981, C.F.: CRLNDR81P18D205X, con studio in Villanova Mondovì (CN) Via Torino n.19, iscritto al collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Mondovì, n.629, residente in Villanova Mondovì (CN), Via Roccaforte n.24 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cuneo,

Premesso:

- Che lo scrivente è stato nominato C.T.U. nel contenzioso civile Numero di Ruolo generale: 1168/2019, Tribunale di Cuneo;
- Che il mandato affidato risulta essere il seguente: *"Il CTU, letti gli atti e i documenti del processo, sentite le parti e i loro consulenti, compiuta ogni opportuna indagine anche mediante accesso presso uffici pubblici, ai quali si ordina sin d'ora ex art. 213 c.p.c. di mettere a disposizione dell'esperto le informazioni e i documenti che richiederà loro:*

1. descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione ereditaria e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima, previa verifica della correttezza della corrispondenza dei dati catastali allo stato di fatto e, se del caso, provvedendo alla esatta determinazione;

2. dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52”;

3. descriva i beni mobili caduti in successione, anche con riferimento a conti correnti, valori mobiliari, titoli, depositi e polizze, determinando e quantificando il relativo valore al momento della domanda;

4. determini, all'esito, il valore del complessivo compendio ereditario e predisponga un progetto divisionale in lotti determinando gli eventuali congruagli spettanti all'una o all'altro dei conviventi, secondo le rispettive quote di comproprietà, specificando se il complesso immobiliare di cui in contestazione sia comodamente divisibile tra i coeredi;

5. riferisca al giudice ogni altro elemento utile ai fini della decisione della controversia, individuando eventuali soluzioni transattive”;

- che in data 12.01.2021 lo scrivente C.T.U. ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa;
- che successivamente, come da mandato del G.I. lo scrivente procedeva alle opportune indagini presso i pubblici uffici e precisamente sportello telematico catastale, pubblica conservatoria RR.II. dei registri immobiliari di Cuneo, archivio sportello urbanistico comunale;
- che lo scrivente procedeva alla redazione della presente perizia in conformità al mandato del G.I. ed in data 26.03.2021 trasmetteva una prima bozza della relazione e degli allegati alle parti;
- che in data 08/04/2021 il CTP di parte attrice ***OMISSIS***faceva pervenire allo scrivente le sue osservazioni;

Tutto ciò premesso, assunte tutte le necessarie informazioni, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue.

PUNTO 1

DESCRIVA ANCHE MEDIANTE RIPRODUZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA COMUNIONE EREDITARIA E NE DETERMINI IL VALORE ATTUALE DI MERCATO, ESPONENDO ANALITICAMENTE I CRITERI DELLA STIMA, PREVIA VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI ALLO STATO DI FATTO E, SE DEL CASO, PROVVEDENDO ALLA ESATTA DETERMINAZIONE

Relativamente al presente punto si fa riferimento agli allegati 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA e 2 PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI.

E' oggetto della presente perizia un compendio di fabbricati a destinazione varia (residenziale, commerciale ecc..) sita in Borgo San Dalmazzo, in Corso Barale angolo Via Caduti sul lavoro.

Tali immobili sono ubicati sulla principale via di comunicazione del Comune di Borgo che collega il centro cittadino con la Città di Cuneo, pertanto una zona densamente popolata, centrale e ben dotata di servizi ed attività di vario genere.

Trattasi sostanzialmente di n.2 corpi fabbrica aggregati, formanti unico corpo, prospicienti direttamente Corso Barale, e dotati di cortile privato, interamente recintato.

La parte più antica risulta essere un fabbricato a destinazione residenziale, libero su tre lati, costituito da abitazioni in piano terreno e primo, locale sottotetto a piano secondo e cantina in piano interrato.

Tale fabbricato, a sua volta, è costituito da n.2 unità abitative.

La prima, non oggetto della presente perizia poiché intestata a terzi risulta essere quella esterna, d'angolo, prospiciente l'incrocio tra Corso Barale e Via Caduti sul lavoro, e costituita da abitazione in piano terreno e primo.

Di tale fabbricato è oggetto di perizia la porzione centrale, censita con la particella 724 sub.12 (graffata alla particella 321 sub.2) costituita da un locale abitativo-tavernetta e bagno a piano terreno, abitazione con balcone a piano primo, cantina e sottotetto.

Tale porzione di fabbricato è di vecchia realizzazione, con lavori iniziati presumibilmente prima del 1950 ed è stata oggetto ristrutturazione nel 1985; la stessa presenta struttura portante in muratura, copertura in legno con manto in tegole, Internamente l'unità immobiliare si presenta in medio stato d'uso con piastrelle in ceramica, porte e serramenti in legno a taglio termico.

Adiacente al presente corpo di fabbrica è presente la porzione di fabbricato più recente, oggetto di ricostruzione a partire dal 1968.

Tale porzione di fabbricato è costituito da un'attività commerciale (particella 724 sub.17), da un laboratorio (particella 724 sub.4) e da un locale di deposito (particella 724 sub.3) a piano terreno.

Quest'ultimo sebbene censito catastalmente (e autorizzato comunemente) come deposito, presenta delle vetrine su Corso Barale e potenzialmente potrebbe essere agevolmente riconvertito come unità commerciale (negozi, bar ecc...).

Il negozio - attività commerciale (particella 724 sub.13) si presenta piuttosto vetusto, con piastrelle in ceramica, serramenti metallici (ferro e alluminio) ed in precario stato d'uso, abbinato di manutenzione interna sia edilizia che a livello impiantistico.

Il locale di deposito (particella 724 sub.3) si presenta in condizioni simili al negozio, con ampie vetrine di vecchia posa in alluminio anodizzato, pavimento in piastrelle in graniglia e comunica direttamente col locale di deposito (particella 724 sub.3).

Quest'ultimo si presenta allo stato grezzo (pareti rifinite ad intonaco non tinteggiato), pavimentazione in cls, porte e finestre metalliche; lo stesso risulta avere un grande accesso con portone metallico e vetro direttamente dal cortile interno comune privato.

A piano primo sono presenti n.2 unità abitative: la prima, ubicata in posizione centrale (particella 724 sub. 17) è costituita da un ampio soggiorno, cucina, camera, disimpegno, balcone e terrazzo. La stessa presenta finiture molto datate e precisamente pavimentazione in piastrelle di ceramica, serramenti in alluminio anodizzato e porte interne in legno.

La seconda (particella 724 sub. 5) è costituita ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, n.3 camere, ripostiglio, balcone su C.so Barale, ed un ampio terrazzo (in parte coperto da un portico a struttura metallica) con vista sul cortile interno.

Anche la presente unità ha finiture molto datate e precisamente pavimentazioni in vari materiali (graniglia, piastrelle in ceramica marmo), serramenti e porte interne in legno.

Le presenti unità hanno caldaie autonome, ma si presenta particolarmente vetuste, ed abbisognose di manutenzione interna sia di tipo edile che impiantistica.

A piano secondo sono presenti un ampio sottotetto allo stato grezzo ed una mansarda, costituita da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e ampio terrazzo.

Tale unità presenta finiture più recenti rispetto alle unità sottostanti, in ogni caso consone con l'epoca in cui è stata realizzata e cioè attorno al 1995.

Tale corpo di fabbrica presenta cantine ed un ampio locale deposito a piano sotterraneo (rispetto a C.so Barale), il tutto allo stato grezzo (pareti rifinite ad intonaco non tinteggiato), pavimentazione in cls, serramenti metallici; lo stesso risulta avere un grande accesso con portone metallico e vetro direttamente dal cortile interno comune privato, percorrendo una rampa in cls.

Esternamente, sono presenti dei locali accessori, tutti con accesso dal cortile privato comune, e precisamente: n.3 autorimesse affiancate, con struttura mista (muratura e lamiera) di tipo "prefabbricato", un ampio locale di deposito porticato, un locale di deposito e n.2 tettoie.

Le autorimesse si presentano piuttosto datate, in parte con porte metalliche basculanti; Le tettoie si presentano allo stato grezzo con muratura portante in blocchetti in cls, copertura in legno e manto in lamiera soprastante.

DATI CATASTALI

I presenti immobili sono ubicati nel Comune di Borgo San Dalmazzo (CN), e risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio, come di seguito esplicito:

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	15	724	1	BORGIO SAN DALMAZZO CORSO BARALE, 76/A Piano T						Bene comune non censibile	
<input type="radio"/>	15	724	2	BORGIO SAN DALMAZZO CORSO BARALE, 76/A Piano S1-T - 1-2						Bene comune non censibile	
<input type="radio"/>	15	724	3	BORGIO SAN DALMAZZO CORSO BARALE, 76/A Piano S1-T		C/2	2	55 mq	Euro:73,85		
<input type="radio"/>	15	724	4	BORGIO SAN DALMAZZO CORSO BARALE, 76/A Piano S1-T		C/3	3	265 mq	Euro:424,27		
<input type="radio"/>	15	724	5	BORGIO SAN DALMAZZO CORSO BARALE, 76/A Piano S1-1 - 2		A/2	2	6 vani	Euro:449,32		
<input type="radio"/>	15	724	6	BORGIO SAN DALMAZZO CORSO BARALE, 76/A Piano T		C/2	1	52 mq	Euro:59,08		
<input type="radio"/>	15	724	7	BORGIO SAN DALMAZZO CORSO BARALE, 76/A Piano T		C/2	1	18 mq	Euro:20,45		
<input type="radio"/>	15	724	8	BORGIO SAN DALMAZZO						Soppressa	
<input type="radio"/>	15	724	9	BORGIO SAN DALMAZZO						Soppressa	
<input type="radio"/>	15	724	10	BORGIO SAN DALMAZZO CORSO BARALE, Piano T						Bene comune non censibile	
<input type="radio"/>	15	724	11	BORGIO SAN DALMAZZO VIA CADUTI DEL LAVORO, 3 Piano S1-T - 1-2						Bene comune non censibile	
<input type="radio"/>	15	724	12	BORGIO SAN DALMAZZO VIA CADUTI DEL LAVORO, 3 Piano S1-T - 1-2		A/3	2	5,5 vani	Euro:247,12		SI
<input type="radio"/>	15	724	13	BORGIO SAN DALMAZZO CORSO BARALE, 76/A Piano S1-T		C/1	9	85 mq	Euro:1.584,75		
<input type="radio"/>	15	724	14	BORGIO SAN DALMAZZO VIA CADUTI DEL LAVORO, 3 Piano T		C/6	5	14 mq	Euro:60,01		
<input type="radio"/>	15	724	15	BORGIO SAN DALMAZZO VIA CADUTI DEL LAVORO, 3 Piano T		C/6	5	13 mq	Euro:55,73		
<input type="radio"/>	15	724	16	BORGIO SAN DALMAZZO VIA CADUTI DEL LAVORO, 3 Piano T		C/6	5	14 mq	Euro:60,01		
<input type="radio"/>	15	724	17	BORGIO SAN DALMAZZO CORSO BARALE, 76/A Piano 1		A/3	2	3,5 vani	Euro:157,26		
<input type="radio"/>	15	724	18	BORGIO SAN DALMAZZO CORSO BARALE, 76/A Piano 2		A/3	1	2,5 vani	Euro:95,54		
<input type="radio"/>	15	724	19	BORGIO SAN DALMAZZO VIA CADUTI DEL LAVORO, 3 Piano T		C/7	2	17 mq	Euro:4,48		
<input type="radio"/>	15	724	20	BORGIO SAN DALMAZZO VIA CADUTI DEL LAVORO, 3 Piano T		C/7	2	13 mq	Euro:3,42		

Le unità immobiliari in oggetto risultano correttamente censite in catasto (Vedi allegato 3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE).

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto della presente sono pervenuti agli attuali intestatari per Successione DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/05/2012 protocollo n. CN0470844 in atti dal 20/12/2012 Registrazione: UU Sede: CUNEO Volume: 9990 n: 2137 del 18/12/2012 di ***OMISSIS***. Degli stessi, gli immobili censiti a C.F. Fg.15 particella 724 sub.4, 5, 12 (graffato con particella 321 sub.2) e 13 sono pervenuti ai condividenti con la SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 07/02/2019 Trascrizione in atti dal 05/03/2019 Repertorio n.: 224 Rogante: TRIBUNALE Sede: CUNEO Registrazione: Sede: VERBALE DI ATTRIBUZIONE QUOTE PER DIVISIONE (n. 1554.2/2019), successiva alla successione citata.

VALUTAZIONE

Il primo passo verso la formulazione di una stima di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta le perizia.

L'individuazione di tali aspetti passa attraverso la scelta dell'approccio (mercato, tecnico o finanziario) più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Dato il tipo di immobile, la tipologia, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche, ecc.. si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili.

Occorre innanzitutto determinare la consistenza delle unità immobiliari in oggetto.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla consistenza calcolata ai sensi della norma UNI 10750:2005 e secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

I vani principali e accessori diretti andranno calcolati ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: pertanto i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Nella determinazione della superficie commerciale ogni locale, accessorio e/o ornamento dell'unità avrà la propria percentuale di incidenza o ragguaglio come di seguito riportato:

- *Mansarde 75% aventi altezza media minima mt 2,40;*
- *Sottotetti non abitabili (cellure) 35% (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50);*
- *Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% altezza media minima mt 2,40;*
- *Soppalchi non abitabili 15%;*
- *Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%;*
- *Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%;*
- *Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% altezza media minima mt 2,40;*
- *Balconi e Lastrici solari 25% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);*

- Terrazzi e Logge 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Terrazzi di attici (a tasca) 40% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Portici e Patii 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Corti e Cortili 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali) 20% altezza minima di mt 1,50;
- Locali accessori (collegati ai dei vani principali) 35% altezza minima 2,40;
- Locali tecnici 15% altezza minima di mt 1,50;
- Box (in autorimessa collettiva) 45% (dimensioni tipo di posto auto mt 2,50x5,00=12,50mq.);
- Box (non collegato ai vani principali) 50%;
- Box (collegato ai vani principali) 60%;
- Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%;
- Posti auto scoperti 20%;

Alla luce di riportato, la superficie commerciale dei presenti immobili risulta essere la seguente:

Destinazione	Sup. lorda mq.	Coeff.	Sup. convenz.	Sup. commerciale
Abitazione 724 Sub.12 GRAFFATO 321 Sub.2 - PS1-PT-P1-P2				
ABITAZIONE	84,85	1,00	84,85	
BALCONE (fino a 25 mq.)	4,61	0,25	1,15	
CANTINA	90,86	0,20	18,17	
SOFFITTA	33,09	0,20	6,62	
			TOT. MQ.	110,79
Unità commerciale 724 Sub.13 - PS1-PT				
NEGOZIO	75,32	1,00	75,32	
VERANDA	7,40	0,60	4,44	
BALCONE (fino a 25 mq.)	4,28	0,25	1,07	
CANTINA	67,14	0,20	13,43	
			TOT. MQ.	94,26
Deposito 724 Sub.3 - PS1-PT				
DEPOSITO	51,14	1,00	51,14	
CANTINA	12,03	0,20	2,41	
			TOT. MQ.	53,55
Deposito/Laboratorio/Rimessa 724 Sub.4 - PS1-PT				
LABORATORIO/RIMESSA	140,13	1,00	140,13	
LABORATORIO/RIMESSA PS1	151,12	0,50	75,56	
			TOT. MQ.	215,69
Abitazione 724 Sub.5 - PS1-P1-P2				
ABITAZIONE	109,86	1,00	109,86	
BALCONE (fino a 25 mq.)	8,82	0,25	2,21	
TERRAZZO (fino a 25 mq.)	25,00	0,35	8,75	
TERRAZZO (oltre 25 mq.)	63,25	0,10	6,33	
CANTINA	37,24	0,20	7,45	
SOFFITTA	78,94	0,20	15,79	
			TOT. MQ.	150,38
Abitazione 724 Sub.17 - P1				
ABITAZIONE	78,67	1,00	78,67	
BALCONE (fino a 25 mq.)	2,99	0,25	0,75	
BALCONE (fino a 25 mq.)	6,19	0,25	1,55	
TERRAZZO (fino a 25 mq.)	7,37	0,35	2,58	
			TOT. MQ.	83,54
Abitazione 724 Sub.18 - P2				
ABITAZIONE (MANSARDATA)	55,06	1,00	55,06	
TERRAZZO (fino a 25 mq.)	10,36	0,35	3,63	
			TOT. MQ.	58,69
Deposito (portico aperto) 724 Sub.6 - PT				
DEPOSITO	56,84	1,00	56,84	
			TOT. MQ.	56,84
Deposito 724 Sub.7 - PT				
DEPOSITO	19,73	1,00	19,73	
			TOT. MQ.	19,73
Autorimessa esterna 724 Sub.14 - PT				
AUTORIMESSA ESTERNA	14,97	1,00	14,97	
			TOT. MQ.	14,97
Autorimessa esterna 724 Sub.15 - PT				
AUTORIMESSA ESTERNA	14,49	1,00	14,49	
			TOT. MQ.	14,49
Autorimessa esterna 724 Sub.16 - PT				
AUTORIMESSA ESTERNA	14,79	1,00	14,79	
			TOT. MQ.	14,79
Tettoia 724 Sub.19 - PT				
TETTOIA ESTERNA	17,40	1,00	17,40	
			TOT. MQ.	17,40
Tettoia 724 Sub.20 - PT				
TETTOIA ESTERNA	13,08	1,00	13,08	
			TOT. MQ.	13,08

Effettuato il calcolo della superficie commerciale, lo scrivente ha proceduto ad eseguire indagini di mercato su beni analoghi o simili (con particolare attenzione a beni simili posti in vendita), anche sulla base di pareri di tecnici esperti della zona in oggetto.

I valori emersi dalle indagini di mercato effettuate sono poi stati oggetto di correzione sulla base delle condizioni intrinseche ed estrinseche delle varie unità, del loro stato di manutenzione e conservazione.

Sulla base di quanto sopra, lo scrivente ritiene eque le seguenti valutazioni unitarie:

Destinazione	Piano	Dati catastali	Sup. commerc. mq.	Valutaz. €/mq.	Calcolo	Valutaz. Arrotond.
ABITAZIONE	PS1-PT-P1-P2	724 sub.12 (graffato 321 sub.2)	110,79	€ 900,00	€ 99.713,25	€ 99.500,00
NEGOZIO	PS1-PT	724 Sub.13	94,26	€ 1.200,00	€ 113.112,00	€ 113.000,00
DEPOSITO	PS1-PT	724 Sub.3	53,55	€ 1.100,00	€ 58.905,00	€ 59.000,00
LABORATORIO	PS1-PT	724 Sub.4	215,69	€ 650,00	€ 140.198,50	€ 140.000,00
ABITAZIONE	PS1-P1-P2	724 Sub.5	150,38	€ 1.200,00	€ 180.456,00	€ 180.500,00
ABITAZIONE	P1	724 Sub.17	83,54	€ 1.200,00	€ 100.248,00	€ 100.000,00
ABITAZIONE (Mansarda)	P2	724 Sub.18	58,69	€ 1.100,00	€ 64.559,00	€ 65.000,00
DEPOSITO	PT	724 Sub.6	56,84	€ 250,00	€ 14.210,00	€ 14.000,00
DEPOSITO	PT	724 Sub.7	19,73	€ 250,00	€ 4.932,50	€ 5.000,00
AUTORIMESSA (Esterna)	PT	724 Sub.14	14,97	€ 400,00	€ 5.988,00	€ 6.000,00
AUTORIMESSA (Esterna)	PT	724 Sub.15	14,49	€ 400,00	€ 5.796,00	€ 6.000,00
AUTORIMESSA (Esterna)	PT	724 Sub.16	14,79	€ 400,00	€ 5.916,00	€ 6.000,00
TETTOIA	PT	724 Sub.19	17,40	€ 200,00	€ 3.480,00	€ 3.500,00
TETTOIA	PT	724 Sub.20	13,08	€ 200,00	€ 2.616,00	€ 2.500,00
					TOT.	€ 800.000,00

Alla luce di quanto riportato, il valore del presente complesso immobiliare risulta essere pari a **€ 800.000,00 arrotondati (dicasi Euro Ottocentomila/00)**.

OSSERVAZIONE GEOM. BERGESE IN RIFERIMENTO AL PUNTO 1

Nei beni immobili ricaduti in comunione di proprietà e provenienti dalla DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/05/2012 protocollo n. CN0470844 in atti dal 20/12/2012 Registrazione: UU Sede: CUNEO Volume: 9990 n: 2137 del 18/12/2012 di ***OMISSIS***, va precisato che, oltre agli immobili descritti nell'elaborato peritale, erano presenti ulteriori n.2 unità immobiliari e più precisamente l'unità abitativa catastalmente censita al fg.15 mapp.1639 sub.56 e l'autorimessa censita al fg.15 mapp.1639 sub.36, entrambe site in Borgo San Dalmazzo, Via Einaudi n.10, questi immobili a seguito dell'Esecuzione n.224/2016 R.G.E. promossa da Unipol SAI assicurazione s.p.a. nei confronti del signor ***OMISSIS***, sono stati assegnati in

proprietà esclusiva al signor ***OMISSIS***, il quale ha ceduto in favore dei comproprietari la propria quota di proprietà dei beni siti Borgo San Dalmazzo censiti al fg.15 mapp.724 sub. 4 - 5 - 12 e 13, da ciò ne deriva e va tenuto conto che il signor ***OMISSIS*** sui beni ivi sopra descritti è già stato tacitato e pertanto non vanta più alcun diritto/quota di proprietà in merito alle seguenti unità site in Borgo San Dalmazzo fg.15 mapp.724 sub. 4 - 5 - 12 e 13.

Lo scrivente conferma quanto indicato dal CTP.

Si da atto infatti, della presenza in successione delle due unità immobiliari, site in Borgo San Dalmazzo, Via Einaudi, ubicate in altro luogo rispetto alle unità descritte nella presente perizia, tutte formanti unico corpo.

Lo scrivente, in considerazione del fatto che le due unità in oggetto erano state assegnate al Sig. ***OMISSIS***V nell'ambito della definizione della E.I. 224/2016, come indicato dai Legali e puntualmente osservato dal CTP, non ha tenuto conto delle due unità nella presente valutazione.

PUNTO 2

DICA SE GLI IMMOBILI SIANO IN REGOLA CON LA NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA E PRESENTINO I REQUISITI CHE NE CONSENTONO LA COMMERCIALIZZABILITÀ, AI SENSI DELLA LEGGE 28.2.1985 N. 47 E SUCCESSIVE MODIFICHE NONCHÉ I REQUISITI DI CONFORMITÀ DELLO STATO DI FATTO ALLE RISULTANZE CATASTALI DI CUI ALL'ART. 29 COMMA 1 BIS LEGGE 27.2.1985 N. 52

I presenti immobili sono conformi alle risultanze catastali.

I presenti immobili NON sono in regola con la normativa urbanistica ed edilizia ed ai fini di una commerciabilità necessitano di regolarizzazione.

Trattasi di immobili in parte realizzati ante 1967 e ricadenti in zona R4 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDUA DI RECENTE EDIFICAZIONE (Art. 14 del PRGC Comunale).

Lo stato autorizzato deriva dai seguenti titoli abilitativi:

1. Licenza di costruzione 211 del 11.07.1968 - Porzione nuova lunga (sub.3-4-5);
2. Abitabilità 211 del 25.03.1971 - Porzione nuova lunga (sub.3-4-5);
3. Licenza 13-1973 Sistemazione negozio e abitazione (parte centrale);
4. Concessione edilizia n.3 del 26.01.1981 (corpo centrale sub. 13-17 e negozio, alloggio e mansarda);
5. Autorizzazione Edilizia n.37 del 28.02.1985 ristruttur. casa vecchia a SX sub.724 sub 12 graffato;
6. Abitabilità 3-1981 del 30.07.1985;
7. Condonò 130 - Conc. in sanatoria 220, 221, 222 - 1989 - N.3 autorimesse;
8. Condonò 131 - Conc. in sanatoria 192-1989 Tettoia - portico;
9. Autorizzazione edilizia 173-1991 Rifacimento tetto tettoia-portico;
10. Abitabilità e Concessione edilizia Condonò 32 Sanatoria 91 del 30.08.1996 Mansarda;

Relativamente ai presenti immobili, ai sensi del PRGC comunale sono ammessi gli interventi di cui all'Art.14 comma3, lettera h) *"ampliamento o completamento fino al raggiungimento dell'indice fondiario previsto nelle singole tabelle di zona e nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi ivi contenuti. Il volume realizzabile è da intendersi al lordo di quello regolarmente esistente all'interno dell'area catastale di pertinenza come risultante nella situazione di marzo 1972 (entrata in vigore del P. di F.); analoga verifica è da condursi su lotti*

catastali privi di edificazione per accertare che non siano stati utilizzati per realizzare volumi su lotti vicini”.

La difformità maggiore risulta essere il fatto che nella Licenza di costruzione 211 del 11.07.1968 non veniva rappresentato il piano sotterraneo destinato a magazzino/autorimessa esistente.

Tuttavia risulta essere stata rilasciata l'Abitabilità 211 del 25.03.1971 proprio relativamente a questa pratica, con tanto di ispezione tecnico-sanitaria.

Risultano poi le seguenti irregolarità:

- Assenza di rappresentazione del piano sotterraneo (cantina e loc. tecnico) anche relativamente alla porzione centrale di fabbricato, sottostante il negozio a pt e abitazione a p1;
- Diversa dimensione, posizione e disegno del vano scala comune in c.a.;
- Ampliamento (sopra il laboratorio) della abitazione a piano primo subalterno 5;
- Diversa dimensione e disegno del laboratorio/magazzino a piano terreno realizzato a manica più larga, ma più corta rispetto al progetto;
- Diversa distribuzione tramezzi ed opere interne in vari locali dell'intero complesso edilizio;
- Modifiche alle finestre - aperture sui vari prospetti;
- Chiusura di un vano scala aperto, sul lato del cortile interno di accesso al negozio a pt;
- Presenza di una veranda sul lato del cortile interno a servizio del negozio;
- Presenza di un porticato con pilastri metallici a piano primo, abitazione subalterno 5;
- Opere interne e maggiore dimensione del terrazzo/copertura del laboratorio della abitazione a piano primo subalterno 5;
- Presenza di n.2 tettoie ed n.1 locale deposito non autorizzati nel cortile comune;

Ai fini di una verifica sulla sanabilità dei presenti immobili risulta necessario svolgere approfondite ricerche relative all'epoca in cui sono stati realizzati i vari abusi e verificare la sanabilità degli stessi col requisito della doppia conformità ossia la conformità all'epoca dell'abuso e quella alle norme attuali.

Sarà necessaria presentazione di pratica di Permesso di costruire in sanatoria con presentazione di denuncia di opere strutturali e collaudo postuma.

Per quanto concerne la normativa attuale sarà necessario verificare che la cubatura, calcolata in conformità al R.E. sia inferiore o uguale rispetto a quanto stabilito dalla N.T.A. all'Art.14 comma3, lettera h) e Art. 31 per quanto concerne i bassi fabbricati da regolarizzare.

PRECISAZIONI:

Si precisa che ai fini della determinazione sull'effettiva sanabilità delle irregolarità riscontrate risulterebbe necessaria la presentazione di una vera e propria Pratica edilizia completa, articolata, istruita dall'ufficio competente e comprensiva di tutti gli allegati ed elaborati, calcoli, conteggi e verifiche urbanistiche che consentano all'ufficio di dare riscontro agli stessi. Alcune delle regolarizzazioni necessarie citate in precedenza potrebbero rientrare nel concetto di tolleranza esecutiva ai sensi art. 34 bis del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 modificato dal "Decreto rilancio" o della recente normativa regionale, trattandosi in parte di fabbricato dotato di agibilità.

Tuttavia, anche per definire tale ipotesi, a parere del tecnico comunale e dello scrivente ctu è necessaria la presentazione di una vera e propria sanatoria edilizia.

Si sottolinea inoltre che l'eventuale sanatoria edilizia dovrà essere sottoposta molto probabilmente al parere della commissione edilizia e pertanto non è possibile in questa sede prevedere quelle che potrebbero essere le indicazioni e/o prescrizioni imposte da tale organo, in ordine a finiture, materiali ecc...

PUNTO 3

DESCRIVA I BENI MOBILI CADUTI IN SUCCESSIONE, ANCHE CON RIFERIMENTO A CONTI CORRENTI, VALORI MOBILIARI, TITOLI, DEPOSITI E POLIZZE, DETERMINANDO E QUANTIFICANDO IL RELATIVO VALORE AL MOMENTO DELLA DOMANDA

OMISSIS

PUNTO 4

DETERMINI, ALL'ESITO, IL VALORE DEL COMPLESSIVO COMPENDIO EREDITARIO E PREDISPOGA UN PROGETTO DIVISIONALE IN LOTTI DETERMINANDO GLI EVENTUALI CONGUAGLI SPETTANTI ALL'UNA O ALL'ALTRO DEI CONDIVIDENTI, SECONDO LE RISPETTIVE QUOTE DI COMPROPRIETÀ, SPECIFICANDO SE IL COMPLESSO IMMOBILIARE DI CUI IN CONTESTAZIONE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE TRA I COEREDI

OMISSIS

PUNTO 5

RIFERISCA AL GIUDICE OGNI ALTRO ELEMENTO UTILE AI FINI DELLA DECISIONE DELLA CONTROVERSIA, INDIVIDUANDO EVENTUALI SOLUZIONI TRANSATTIVE

Lo scrivente C.T.U. ha conferito coi Legali e con il consulente tecnico di parte attrice, al fine di analizzare e valutare possibili soluzioni transattive.

Ma visto quanto riportato al punto precedente circa la non comoda divisibilità dei citati beni immobili, che consentirebbe un libero ed indipendente utilizzo delle varie unità costituenti il compendio, a parere dello scrivente non pare possibile individuare possibili soluzioni transattive.

Tanto si doveva in merito alla fiducia accordata

Villanova Mondovì, lì 14/04/2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

il C.T.U.

Geom. Carlevaris Andrea

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI
3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
4. DOCUMENTAZIONE COMUNALE
5. OSSERVAZIONI DELLE PARTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®