

TRIBUNALE DI CUNEO

OGGETTO: CTU 2260/2024

GIUDICE: ***omissis***

RICORRENTE : ***omissis***

CONVENUTO : ***omissis***

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto BECCHIO Geom. GIOVANNI, nato a Centallo il 24/09/1964 professionista con studio in Centallo Largo Vico 9, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n°2047, è stato nominato dal Giudice ***omissis*** (ora sostituita dalla ***omissis***), nella causa iscritta al n°2260/2024 R.G., RICORRENTE ***omissis*** contro il RESISTENTE ***omissis***.

In data 01/10/2025 il sottoscritto prestava giuramento accettando l'incarico di rispondere al quesito posto da Giudice, e più precisamente:

“«**esaminata la documentazione prodotta dalle parti ed eventualmente espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari (ai quali si ordina sin d'ora ex art. 213 c.p.c. di mettere a disposizione dell'esperto le informazioni che richiederà loro, con espressa autorizzazione ad acquisire in copia tutti i documenti necessari al riguardo), il CTU:**

1) individui e descriva dettagliatamente - anche mediante riproduzione grafica e fotografica - i beni oggetto della massa da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota, e ne determini il valore attuale di mercato, anche alla luce dei pesi gravanti sugli stessi, esponendo analiticamente i criteri della stima;

2) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;

3) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

4) rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità, ai sensi della L. 28.2.1985, n.47 e successive modificazioni (ivi incluso il D.P.R.6.6.2001, n.380)

5) verifichi altresì la conformità dello stato dei luoghi ai dati delle planimetrie catastali, secondo le previsioni contenute nell'art. 19, comma 14, D.L. 31.5.2010, n. 78, convertito in L. 30.7.2010, n. 122;

6) tenti, ove possibile, la conciliazione tra le parti e fornisca ogni altro elemento utile alla decisione»;

Contestualmente fissava l'inizio delle operazioni peritali il giorno 11/11/2025 alle ore 9.00 presso il suo studio in Centallo, Largo Famiglia Vico n.9.

OPERAZIONI PERITALI DEL 11/11/2025

In data 11 Novembre 2025, alle ore 9,00 in CENTALLO Largo Famiglia Vico n.9, presso lo studio del CTU scrivente, sono iniziate le operazioni peritali alla presenza di :

- geometra ***omissis*** CTP per la parte ricorrente.

Non è presente CTP per la parte convenuta.

Le operazioni peritali sono iniziate dando lettura del quesito posto dal Giudice nel verbale del 25/09/2025, ed esaminando la documentazione presente agli atti.

Dopo attenta disamina ed accurate valutazioni, i tecnici, congiuntamente, decidono di effettuare sopralluogo al fine di visionare gli immobili oggetto della vertenza, e di fissare un appuntamento con funzionario addetto dell'ufficio tecnico del Comune di Farigliano al fine di esaminare le relative pratiche edilizie.

Viene pertanto fissato nuovo incontro per il giorno 20 Novembre alle ore 10,00, con punto di incontro la sede comunale in Farigliano Piazza Vittorio Emanuele n.27.

OPERAZIONI PERITALI DEL 20/11/2025

Il giorno 20 Novembre 2025 alle ore 10,00 in Farigliano, presso l'ufficio tecnico Comunale, sono proseguite le operazioni peritali.

Sono presenti :

- geometra ***omissis*** CTP per la parte ricorrente.

Non è presente CTP per la parte convenuta, né la parte convenuta stessa.

Scopo dell'appuntamento con il funzionario responsabile dell'ufficio tecnico comunale è quello di reperire tutte le pratiche edilizie presenti al fine di accertare la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile, oltre che accertare la presenza o meno di progetti degli impianti (in particolare dell'impianto termico), utili per determinare la possibilità di suddividere l'immobile in due unità completamente indipendenti.

Con la ricerca sono stati reperiti :

- i titoli edilizi autorizzativi, con relativi elaborati grafici progettuali;

- collaudo strutturale;
- dichiarazioni di conformità degli impianti;
- Autorizzazione all'Abitabilità-Agibilità rilasciata dal Comune di Farigliano.

Per quanto riguarda invece il progetto dell'impianto termico, pur essendo obbligatoria la sua redazione e presentazione a partire dall'anno 1990 (Legge n.46/1990), non è presente all'interno della pratica, e non è stato possibile reperirne copia.

Anche relativamente agli altri impianti, allegate alle dichiarazioni di conformità non sono presenti schemi o altra documentazione utile per capire, dal lato pratico, come suddividere gli impianti stessi.

Nello stesso giorno, 20 Novembre 2025, alle ore 11,00 in Farigliano, presso l'immobile oggetto di contenzioso, sono proseguite le operazioni peritali.

Sono presenti :

- geometra ***omissis*** CTP per la parte ricorrente.
- Sig. ***omissis*** , delegato dalla ricorrente sig.ra ***omissis*** , per l'accesso all'immobile.

Non è presente CTP per la parte convenuta, né la parte convenuta stessa.

Scopo del sopralluogo è visionare gli immobili, verificarne le consistenze, ed accertarne la corrispondenza con la documentazione autorizzata sia urbanistica/edilizia, sia catastale.

Ultimate le operazioni preliminari e non essendo stato possibile il tentativo di conciliazione, il CTU procede con la redazione della perizia al fine dell'espletamento dell'incarico affidatogli.

RELAZIONE DI PERIZIA DEL CTU

Si procede rispondendo punto per punto al quesito posto dal Giudice.

CONCILIAZIONE

QUESITO :

6) tenti, ove possibile, la conciliazione tra le parti e fornisci ogni altro elemento utile alla decisione >>.

Il CTU non ha potuto tentare la conciliazione tra le parti, vista l'irreperibilità del convenuto.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

QUESITO :

1) individui e descriva dettagliatamente - anche mediante riproduzione grafica e fotografica - i beni oggetto della massa da dividere, [...] ;

Il compendio immobiliare oggetto di contenzioso è costituito da un fabbricato di civile abitazione, con adiacenti terreni di pertinenza, il tutto in unico corpo, delimitato con recinzione.

Il compendio si trova nel concentrico del Comune di Farigliano, in Corso Ferrero n.1/bis, da quale ha accesso.

La zona ha vocazione prevalentemente residenziale, anche se sono presenti alcuni fabbricati produttivi nelle immediate vicinanze.

Vista satellitare con individuazione immobili



INDIVIDUAZIONE CATASTALE

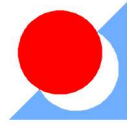
Catastalmente il compendio immobiliare è censito al Catasto Terreni al Fg.6 mappali 632-633-688-690 per una superficie complessiva pari a mq. 3761, così determinata:

Comune di FARIGLIANO - Catasto Terreni:

N°	Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito €	
					ha	are	ca		Domenicale	Agrario
1	6	632	Incolto Produttivo	U	-	-	72	-	0,02	0,01
2	6	633	Ente Urbano	-	-	18	13	-	-	-
3	6	688	Vigneto	03	-	17	10	-	24,29	10,16
4	6	690	Incolto Produttivo	U	-	01	66	-	0,05	0,03

Catastalmente intestati a :

1	***omissis***	***omissis***	(1) Proprieta' 1/2
2	***omissis***	***omissis***	(1) Proprieta' 1/2



locale tecnico centrale termica, autorimessa e scala collegante con il piano terra; esternamente è presente area di manovra per l'accesso all'autorimessa e relativa rampa carraia con accesso da Corso Ferrero.

- al piano terreno: ingresso in vano scala, cucina, locale soggiorno, altro locale ad uso studio/soggiorno, disimpegno; altro alloggio con ingresso secondario, altra cucina, camera, servizio con antilocale, disimpegno, altro bagno e locale di sgombero, il tutto con balcone esterno prospiciente l'area di manovra per l'accesso all'autorimessa.

- al piano primo: n.3 camere, n.2 bagni, disimpegno e scala collegante con il piano terra, oltre n.2 balconi su lato est ed altro balcone sul lato ovest.

Il fabbricato è stato autorizzato (e costruito) come abitazione unifamiliare, costituendo pertanto un'unica unità immobiliare abitativa. In tempi più recenti è però stato adattato per un utilizzo bifamiliare, di fatto dividendolo in 2 alloggi per mezzo di una muratura di separazione, ed è stata ricavata una seconda cucina (vedere anche paragrafo relativo alla conformità urbanistica).

I due alloggi così creati, pur essendo fruibili in modo autonomo, presentano comunque molte parti comuni. Rimangono infatti molti spazi in comune, ma soprattutto rimangono in comune la maggior parte degli impianti, e degli allacciamenti ai servizi.

Da un'esame visivo, ed in assenza di specifica documentazione tecnica di progetto, non reperita con la ricerca effettuata presso il Comune in quanto mai depositata, risulta difficile stabilire la possibilità di suddividere opportunamente gli impianti in modo tale da garantire la sufficiente autonomia ai due alloggi per due proprietà differenti.

Così come si trovano allo stato attuale, gli alloggi si prestano per un utilizzo in ambito familiare, come in effetti venivano utilizzati dalla proprietà, e non idonei ad essere abitati da due nuclei familiari distinti ed estranei tra loro. In effetti la suddivisione era stata a suo tempo creata proprio con lo scopo di essere utilizzata tra familiari, e non con il fine di creare due alloggi distinti in un ambito condominiale.

Si ritiene che procedere con la suddivisione degli impianti in modo tale da garantire autonomia tra i 2 alloggi, sia una soluzione tecnica di difficile realizzazione anche in funzione degli elevati costi che si creerebbero, e della quantità di opere invasive che occorrerebbe eseguire.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il fabbricato, nel suo complesso, presenta le seguenti caratteristiche costruttive.

La struttura portante è costituita da pilastri in cemento armato ed orizzontamenti in laterocemento; anche il tetto è costituito da solaio in c.a., con manto di copertura in coppi nuovi.

I tamponamenti sono realizzati con muratura in laterizio successivamente intonacata.

Nei locali abitativi i pavimenti sono realizzati con piastrelle in gres, l'impianto di riscaldamento è del tipo a radiatori con caldaia alimentata a gas e gasolio.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia ed è anche presente impianto antifurto.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di persiana, mentre le porte interne sono in legno tamburate.

Al piano interrato è presente pavimentazione in battuto di cemento, i muri sono intonacati ad eccezione di un locale cantina in cui le pareti perimetrali sono in cemento armato lasciato a vista, ed anche il soffitto, in laterizio, è sprovvisto di intonaco (pignatte a vista).

Le pavimentazioni esterne di porticati e balconi sono realizzate in pietra di Luserna fiammata, in lastre rettificate posate in continuità senza giunto.

E' inoltre presente recinzione esterna, costituita da zoccolo in muratura di mattoni paramano lungo Corso Ferrero con altezza circa cm. 55, sprovvisto di sovrastante cancellata o rete metallica a chiusura.

Il fabbricato risulta disabitato da tempo, e presenta lievi segni di degrado dovuto alla mancanza di manutenzione.

Anche l'area esterna presenta segni di abbandono e degrado.

L'attuale stato di degrado del fabbricato non è però tale da comprometterne il valore: occorrerà eseguire alcune manutenzioni, ed in generale provvedere a ripulire e sgomberare sia i locali, sia le aree esterne.

Il lotto su cui insiste il fabbricato (mappale 633) presenta ampia superficie.

In forza dei seguenti atti di provenienza:

PER IL MAPPALE 633

Atto rogito Notaio ***omissis*** in data 11/03/1991 - Repertorio n. 35378.

Registrato a FOSSANO (CN) Registrazione n. 279 in data 28/03/1991.

Voltura n.7287.1/1991 in atti dal 02/05/1996.

PER IL MAPPALE 632

Atto ROGITO Notaio ***omissis*** in data 23/07/1991 - Repertorio n. 36206.

Registrato a FOSSANO (CN) Registrazione n. 577 in data 07/08/1991.

Voltura n. 13493.2/1991 in atti dal 30/07/1996.

PER I MAPPALE 688-690

Atto rogito Notaio ***omissis*** in data 29/01/1993 - Repertorio n. 3394.

Registrato a MONDOVI' (CN) Registrazione n. 354 in data 09/02/1993.

Voltura n. 4362.1/1993 in atti dal 31/08/1998.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**QUESITO :****1) [...] anche alla luce dei pesi gravanti sugli stessi, [...]**

Dalla ricerca presso i registri immobiliari si sono rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli riguardanti i beni oggetto di procedura:

1) Nota di iscrizione

Registro generale n. 8559

Registro particolare n. 1133 Presentazione n. 25 del 04/11/2008

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 28/06/2008 Numero di repertorio 1233

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 840 116 10049

Sede MONDOVI' (CN)

Catasto TERRENI
Foglio 6 Particella 688 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 17 are 10 centiare

Immobile n. 3
Comune D499 - FARIGLIANO (CN)
Catasto TERRENI
Foglio 6 Particella 690 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 66 centiare

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE
Denominazione o ragione sociale ***omissis***
Sede ***omissis***
Codice fiscale ***omissis*** Domicilio ipotecario eletto ***omissis***
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1000/1000
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 500/1000
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome ***omissis*** Nome ***omissis***
Nato il ***omissis*** a ***omissis***
Sesso ***omissis*** Codice fiscale ***omissis***
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1000/1000
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 500/1000
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

3) Nota di iscrizione

Registro generale n. 1493
Registro particolare n. 153 Presentazione n. 18 del 28/02/2018

Descrizione ALTRO ATTO
Data 27/02/2018 Numero di repertorio 1573/3718
Pubblico ufficiale ***omissis*** Codice fiscale ***omissis***
Sede ***omissis***

Derivante da 0420 **RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO**

Capitale € 47.713,08 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 95.426,16
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D499 - FARIGLIANO (CN) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 633 Subalterno 3

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 1,5 vani

Immobile n. 2

Comune D499 - FARIGLIANO (CN) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 633 Subalterno 2

Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 13,0 vani

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune D499 - FARIGLIANO (CN) Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 632 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 72 centiare

Immobile n. 2

Comune D499 - FARIGLIANO (CN) Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 688 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 17 are 10 centiare

Immobile n. 3

Comune D499 - FARIGLIANO (CN) Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 690 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 66 centiare

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale ***omissis***

Sede ***omissis***

Codice fiscale ***omissis*** Domicilio ipotecario eletto ***omissis***

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 500/1000

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome ***omissis*** Nome ***omissis***

Nato il ***omissis*** a ***omissis***

Sesso ***omissis*** Codice fiscale ***omissis***

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 500/1000

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

4) Nota di trascrizione

Registro generale n. 9235

Registro particolare n. 7720 Presentazione n. 1 del 19/12/2024

Descrizione DOMANDA GIUDIZIALE

Data 17/10/2024 Numero di repertorio 1477433/2024

Autorità emittente TRIBUNALE DI CUNEO Codice fiscale 960 012 40041 Sede CUNEO (CN)

Specie DOMANDA GIUDIZIALE

*Descrizione 511 **DIVISIONE GIUDIZIALE***

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D499 - FARIGLIANO (CN) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 633 Subalterno 5

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 11,5 vani

Immobile n. 2

Comune D499 - FARIGLIANO (CN) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 633 Subalterno 6

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 4 vani

Immobile n. 3

Comune D499 - FARIGLIANO (CN) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 633 Subalterno 7

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 69 metri quadri

Immobile n. 4

Comune D499 - FARIGLIANO (CN) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 633 Subalterno 8

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza 38 metri quadri

Immobile n. 5

Comune D499 - FARIGLIANO (CN) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 6 Particella 633 Subalterno 4

Natura CO - CORTE O RESEDE Consistenza -

Immobile n. 6

Comune D499 - FARIGLIANO (CN) Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 632 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 72 centiare

Immobile n. 7

Comune D499 - FARIGLIANO (CN) Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 688 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 17 are 10 centiare

documentazione necessaria per le verifiche relative alla conformità edilizia e urbanistica degli immobili oggetto della presente, e sulla base di quanto disponibile il tecnico scrivente è ora in grado di relazionare quanto di seguito.

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con la **Concessione Edilizia n.56/1992 rilasciata in data 27/07/1992** dal Comune di Farigliano.

Successivamente, è stata presentata pratica di sanatoria, con cui sono state regolarizzate alcune difformità presenti, in parte risalenti al periodo di edificazione originaria del fabbricato, ed in parte eseguite successivamente. In particolare, è stata sanata la suddivisione del fabbricato in due unità abitative, risultando pertanto ora formalmente costituito da due alloggi distinti.

La suddetta sanatoria è stata richiesta con pratica **SCIA presentata in data 02/09/2022, di cui alla pratica edilizia n. 2022/20 protocollo n. 2022/04851 del 12/09/2022.**

La pratica risulta conclusa e favorevolmente definita, costituendo pertanto l'attuale stato legittimo dell'immobile.

Con sopralluogo presso gli immobili, il tecnico scrivente ha potuto constatare la corrispondenza tra lo stato attuale degli immobili e le previsioni della suddetta sanatoria, confermando pertanto la piena conformità urbanistica ed edilizia del fabbricato.

CONFORMITA' CATASTALE

Il tecnico scrivente ha provveduto a reperire le planimetrie catastali degli immobili.

Si evidenzia che le stesse planimetrie sono state presentate con variazione catastale eseguita per la definizione della sanatoria urbanistica di cui sopra, pertanto di recente redazione.

Con sopralluogo presso gli immobili, il tecnico scrivente ha potuto constatare la corrispondenza tra lo stato attuale degli immobili e le suddette planimetrie, confermando pertanto la piena conformità catastale del fabbricato.

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

QUESITO :

1) [...] ne determini il valore attuale di mercato, anche alla luce dei pesi gravanti sugli stessi, esponendo analiticamente i criteri della stima [...]

Per una corretta valutazione il tecnico ritiene di determinare il “più probabile valore di mercato”, ipotizzando che gli immobili siano privi di “vincoli” e pertanto si adotta il metodo “*per confronto diretto o comparativa*”, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato e cioè corrispondente ad un valore normale adeguato alla realtà economica all’epoca della valutazione. Esso consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e gli immobili in oggetto; il procedimento impiegato – nell’applicazione del metodo estimativo – è il metodo “*sintetico*”. Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili da stimare. Nell’attribuzione del valore unitario viene considerata la posizione periferica dei beni, delle caratteristiche costruttive, dell’isolamento, degli impianti, del grado di vetustà, considerando la situazione pocodinamica del mercato immobiliare nel comune di Farigliano. Lo scrivente ha effettuato un’indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona, e dopo aver consultato anche l’osservatorio “quotazioni immobiliari” dell’Agenzia del Territorio di Cuneo, e applicate le opportune correzioni, anche in considerazione dei pesi gravanti sugli stessi, ritiene equo adottare i seguenti valori unitari.

FORMAZIONE LOTTO / LOTTI

2) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;

3) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

Come già meglio descritto in precedenza, il fabbricato pur essendo formalmente costituito da n.2 alloggi (in seguito alla suddivisione con la pratica di sanatoria), questi non presentano sufficiente autonomia per essere venduti separatamente. Infatti, come già in precedenza illustrato, ai fini di una vendita separata degli alloggi occorrerebbe procedere con la suddivisione degli impianti in modo tale da garantire autonomia tra le due unità. Si ritiene che questa non sia una soluzione conveniente in quanto di difficile realizzazione e con costi sicuramente elevati, ed inoltre comporterebbe l'esecuzione di opere invasive che snaturerebbero l'attuale stato dell'immobile.

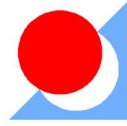
Il tecnico scrivente ritiene che sarebbe vantaggioso procedere con la vendita di tutti gli immobili (fabbricato + terreni) in un unico lotto, con il seguente valore:

LOTTO UNICO costituito da:

Fabbricato abitativo con pertinenze (Fg.6 mappale 633 sub. 4-5-6-7-8),

con adiacenti terreni (Fg.6 mappali 632, 688, 690)

Valore totale : euro 276.270,00 (duecentosettantaseimiladuecentosettanta)



Questo è quanto il tecnico incaricato è in grado di relazionare in merito all'incarico assunto.
Centallo, li 22 Gennaio 2026.

Il C.T.U.
Geometra GIOVANNI BECCHIO



Si allegano:

Allegato 1 – Piante con superfici commerciali convenzionali;

Allegato 2 – Visure catastali

Allegato 3 – Estratto di mappa catastale

Allegato 4 – Elaborato planimetrico

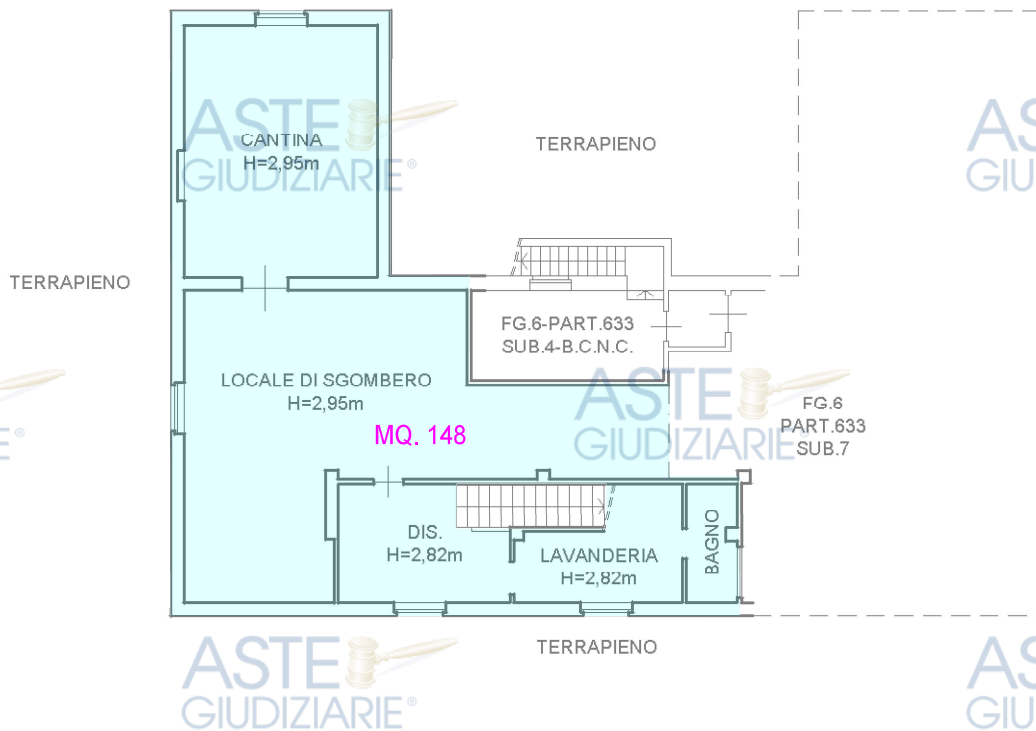
Allegato 5 – Estratto schede di zona del Piano Regolatore

Allegato 6 – Documentazione fotografica.

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

FG.6 MAPP.633 SUB.5

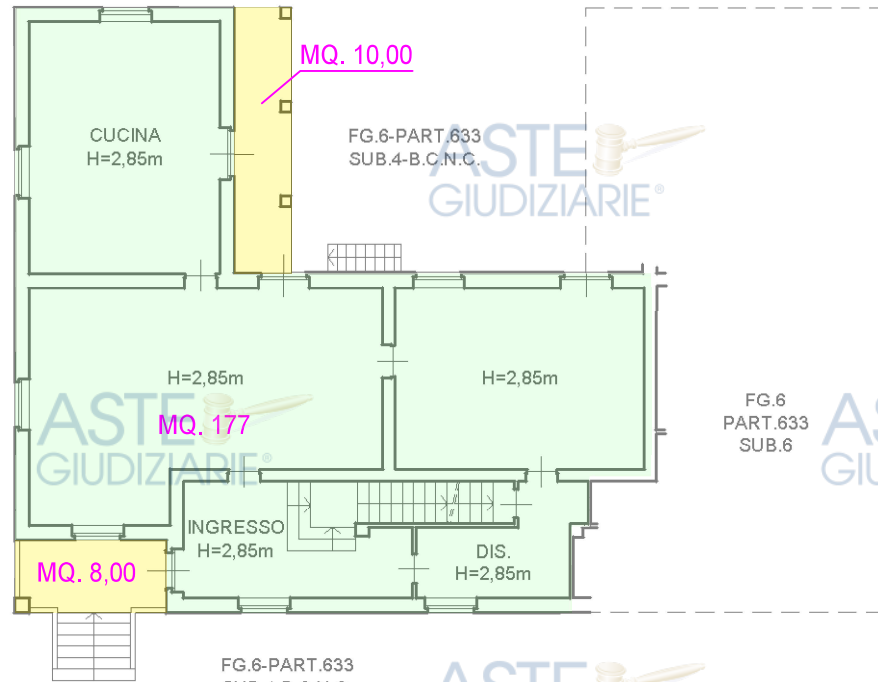
PIANO PRIMO
SOTTERRANEO



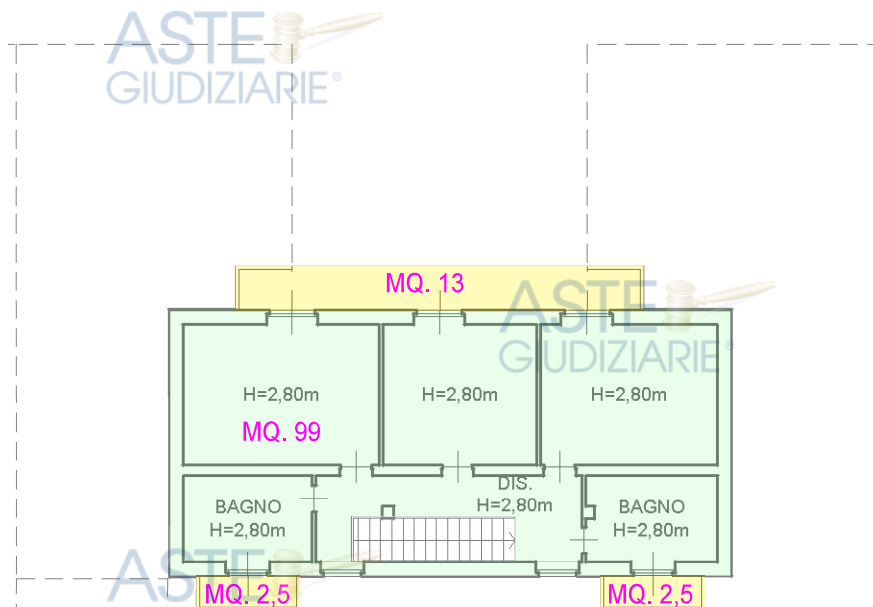
CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

FG.6 MAPP.633 SUB.5

PIANO TERRENO



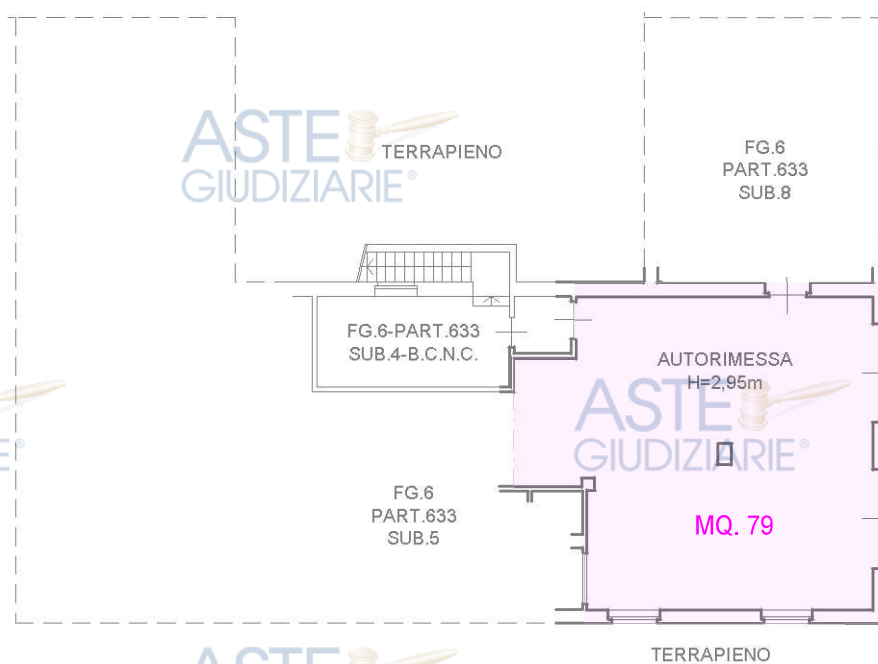
PIANO PRIMO



CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

FG.6 MAPP.633 SUB.7

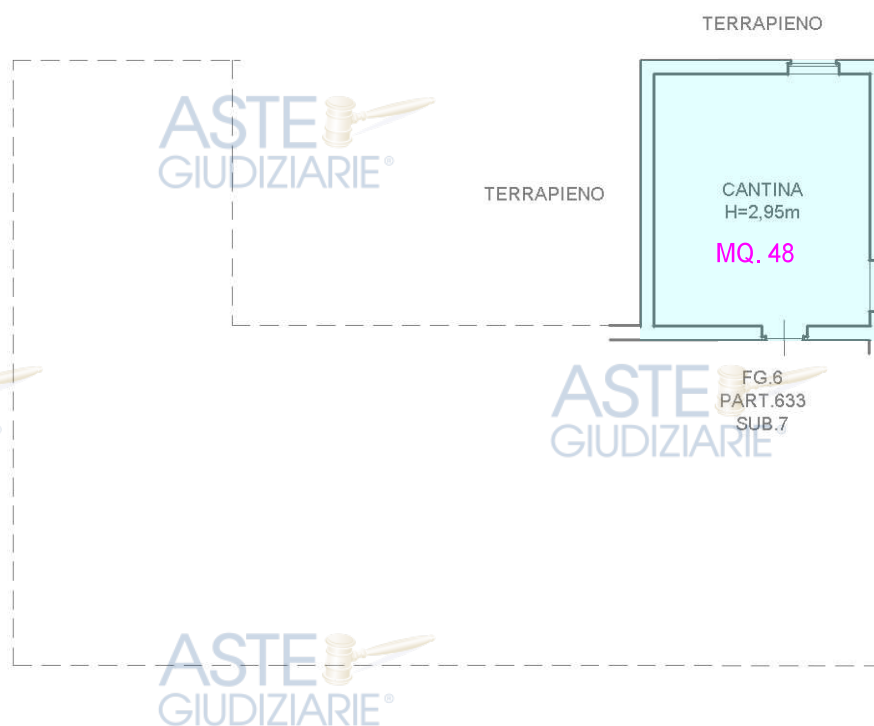
PIANO PRIMO SOTTERRANEO



CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

FG.6 MAPP.633 SUB.8

PIANO PRIMO SOTTERRANEO



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 29/12/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di FARIGLIANO (D499) provincia CUNEO
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di FARIGLIANO (Codice D499) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Scz Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		6	633	5			A/2	2	11,5 vani	Totale: 374 m ² Totale escluse aree scoperte*: 366 m ²	Euro 772,10	CORSO FERRERO n. 1/BIS Piano S1-T - 1 VARIAZIONE del 04/10/2022 Pratica n. CN0110415 in atti dal 05/10/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 110415.1/2022)	Annotazione
2		6	633	6			A/2	1	4,0 vani	Totale: 114 m ² Totale escluse aree scoperte*: 107 m ²	Euro 227,24	CORSO FERRERO n. 1/BIS Piano T VARIAZIONE del 04/10/2022 Pratica n. CN0110415 in atti dal 05/10/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 110415.1/2022)	Annotazione
3		6	633	7			C/6	1	69m ²	Totale: 77 m ²	Euro 117,60	CORSO FERRERO n. 1/BIS Piano S1 VARIAZIONE del 04/10/2022 Pratica n. CN0110415 in atti dal 05/10/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 110415.1/2022)	Annotazione
4		6	633	8			C/2	1	38m ²	Totale: 46 m ²	Euro 47,10	CORSO FERRERO n. 1/BIS Piano S1 VARIAZIONE del 04/10/2022 Pratica n. CN0110415 in atti dal 05/10/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 110415.1/2022)	Annotazione

Immobile 1: **Annotazione:** -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Immobile 2: **Annotazione:** -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 29/12/2025

Immobile 3: Annotazione: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Immobile 4: Annotazione: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Totale: vani 15,50 m² 107 Rendita: Euro 1.164,04

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 500/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 500/1000
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 04/10/2022 Pratica n. CN0110415 in atti dal 05/10/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE.6996600.04/10/2022 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 110415.1/2022)			

2. Immobili siti nel Comune di FARIGLIANO (Codice D499) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	6	688		-	VIGNETO	03	17	10		Euro 24,29 Lire 47.025	Euro 10,16 Lire 19.665	FRAZIONAMENTO del 27/08/1992 in atti dal 27/08/1992 (n. 3572.1/1992)	
2	6	690		-	INCOLT PROD	U	01	66		Euro 0,05 Lire 100	Euro 0,03 Lire 50	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 30/06/1992 in atti dal 13/11/1992 MOD.26 N.351/92 (n. 6.9/1992)	

Totale: Superficie 18,76 Redditi: Dominicale Euro 24,34 Agrario Euro 10,19

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 29/01/1993 Pubblico ufficiale [REDACTED] DOGLIANI (CN) Repertorio n. 3394 - UR Sede MONDOVI (CN) Registrazione n. 354 registrato in data 09/02/1993 - Voltura n. 4362.1/1993 in atti dal 31/08/1998			

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 29/12/2025

3. Immobili siti nel Comune di FARIGLIANO (Codice D499) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	6	632		-	INCOLT PROD U	00 72		Euro 0,02 Lire 43	Agrario Euro 0,01 Lire 22	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 30/06/1992 in atti dal 13/11/1992 MOD.26 N.351/92 (n. 6.9/1992)	

Totale: Superficie .00.72 Redditi: Dominicale Euro 0,02 Agrario Euro 0,01

Intestazione degli immobili indicati al n.3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2
2			(1) Proprietà 1/2
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 23/07/1991 Pubblico ufficiale n. 13493.2/1991 in atti dal 30/07/1996 Sede FOSSANO (CN) Repertorio n. 36206 - UR Sede FOSSANO (CN) Registrazione n. 577 registrato in data 07/08/1991 - Voltura			

Totale Generale: vani 15,50 m² 107 Rendita: Euro 1.164,04

Totale Generale: Superficie .19.48 Redditi: Dominicale Euro 24,36 Agrario Euro 10,20

Unità immobiliari n. 7

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/12/2025

Dati della richiesta	Comune di FARIGLIANO (Codice:D499)
Catasto Terreni	Provincia di CUNEO
	Foglio: 6 Particella: 633

Area di enti urbani e promiscui dal 23/10/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
							Dominicale	Agrario		
1	6	633		-	ENTE URBANO	18 13				TIPO MAPPALE del 23/10/1996 in atti dal 23/10/1996 (n. 4799.1/1996)
Notifica				Partita						

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune D499 - Foglio 6 - Particella 633/

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/05/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
							Dominicale	Agrario		
1	6	633		-	SEMINATIVO 1	18 13		L. 21.756	L. 19.943	FRAZIONAMENTO del 22/05/1991 in atti dal 04/06/1991 (n. 2257.1/1991)
Notifica				Partita						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:6 Particella:626 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:6 Particella:634 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/12/2025

Situazione degli intestati dal 22/05/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 11/03/1991
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 22/05/1991 in atti dal 04/06/1991 (n. 2257.1/1991)			

Situazione degli intestati dal 11/03/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 23/10/1996
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 23/10/1996
DATI DERIVANTI DA Atto del 11/03/1991 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede FOSSANO (CN) Repertorio n. 35378 - UR Sede FOSSANO (CN) Registrazione n. 279 registrato in data 28/03/1991 - Voltura n. 7287.1/1991 in atti dal 02/03/1996			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/05/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	6	626		-	SEMINATIVO 1	18 85		L. 22.620	L. 20.735	FRAZIONAMENTO del 30/05/1990 in atti dal 01/06/1990 (n. 2320.1/1990)
Notifica				Partita		4705				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:6 Particella:267 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:6 Particella:625 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/05/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 22/05/1991
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 30/05/1990 in atti dal 01/06/1990 (n. 2320.1/1990)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/03/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	6	267		-	SEMINATIVO 1	22 78		L. 27.336	L. 25.058	VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/03/1990 in atti dal 14/03/1990 DIP. RICORSO 60/90 (n. 5.1/1990)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/12/2025

Notifica	Partita	4705
----------	---------	------

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito		
							Dominicale	Agrario		
1	6	267		-	SEMINATIVO 1	12 78		L. 15.336	L. 14.058	Impianto meccanografico del 26/11/1977
Notifica				Partita		4705				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 30/05/1990
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 26/11/1977	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Direzione Provinciale di Cuneo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore TORTENA ALFONSO

Vis. tel.

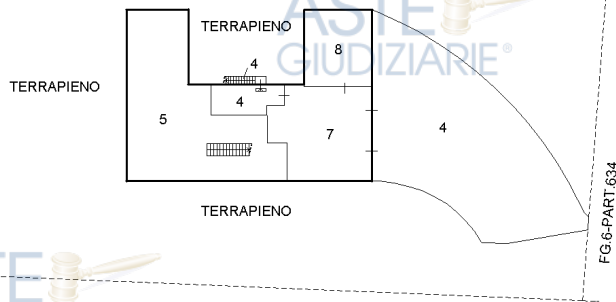


29-Dic-2025 16.9.12
Protocollo pratica: 16644/2025
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.
Comune: (CN) PARIGLIANO
Foglio: 6

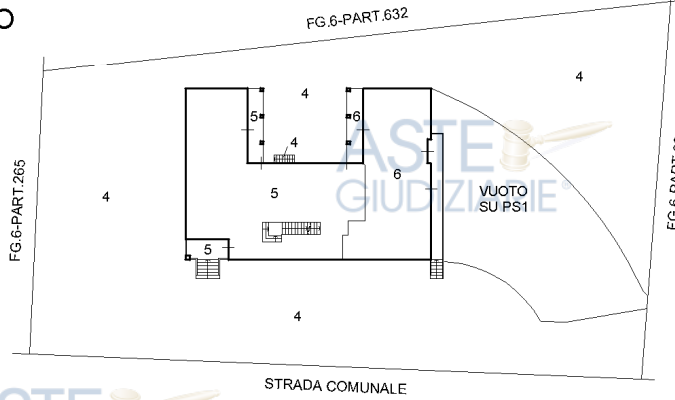


ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cuneo	
Compilato da: Giribaldi Stefano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cuneo N. 3317			
Comune di Farigliano Sezione: Foglio: 6 Particella: 633	Protocollo n. CN0110415 del 04/10/2022 Tipo Mappale n. del		
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	

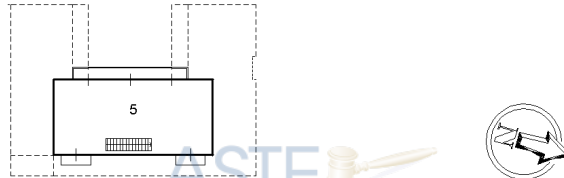
**PIANO PRIMO
SOTTERRANEO**



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



- **Cartografia catastale**

- **Terreni**

- FARIGLIANO Foglio 6 Num. 632
Sup. catastale mq. 72

- **Strumenti urbanistici**

- **Comma 12 - Anno 2024**

- **Destinazioni urbanistiche**

- ESAURITA - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita - Art.20bis, Tab.20
- STRADE - Asse viario

- **Classi**

- I - Classe I - Art.47

- **Cartografia catastale**

- **Terreni**

- FARIGLIANO Foglio 6 Num. 633
Sup. catastale mq. 1813

- **Fabbricati**

- Foglio 6 Num. 633

- **Strumenti urbanistici**

- **Comma 12 - Anno 2024**

- **Destinazioni urbanistiche**

- ESAURITA - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita - Art.20bis, Tab.20

- **Classi**

- I - Classe I - Art.47

- **Cartografia catastale**

- **Terreni**

- FARIGLIANO Foglio 6 Num. 688
Sup. catastale mq. 1710

- **Strumenti urbanistici**

- **Comma 12 - Anno 2024**

- **Destinazioni urbanistiche**

- COMPLETAMENTO - Aree residenziali di completamento attuabili con permesso di costruire diretto
- Art.21, Tab.21
- ESAURITA - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita - Art.20bis, Tab.20
- STRADE - Asse viario

- **Classi**

- I - Classe I - Art.47

- **Cartografia catastale**

- **Terreni**

- FARIGLIANO Foglio 6 Num. 690
Sup. catastale mq. 166

- **Strumenti urbanistici**

- **Comma 12 - Anno 2024**

- **Destinazioni urbanistiche**

- ESAURITA - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita - Art.20bis, Tab.20
- STRADE - Asse viario

- **Classi**

- I - Classe I - Art.47

FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 23



FOTO 24



FOTO 25



FOTO 26



FOTO 29



FOTO 30



FOTO 31

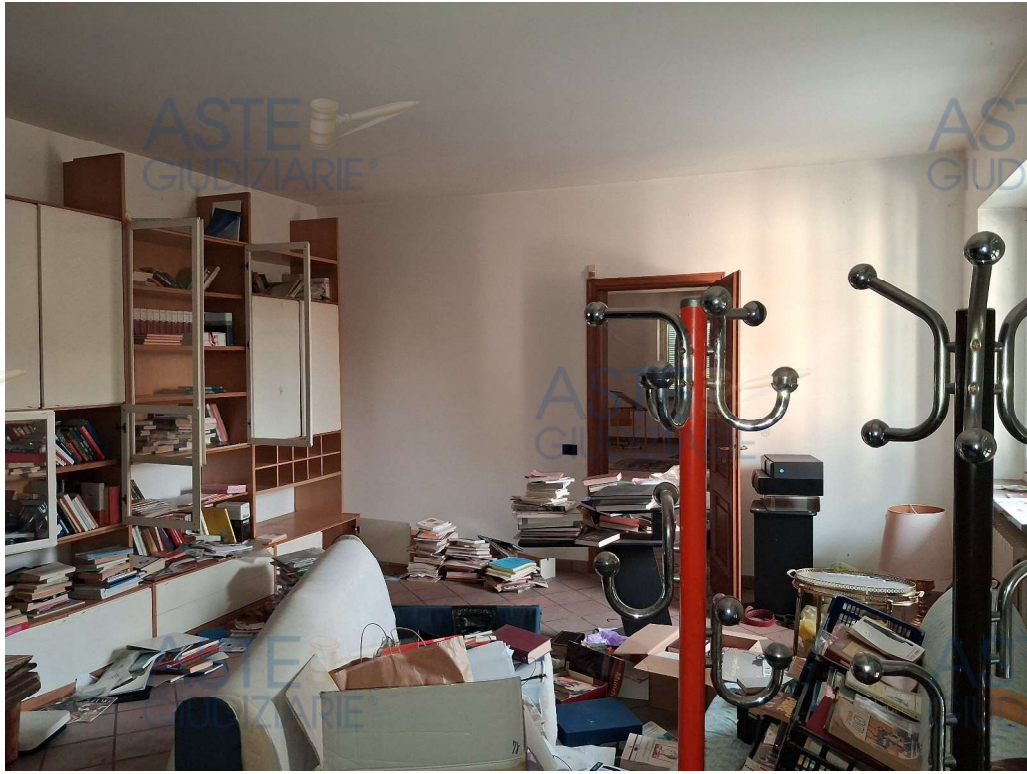


FOTO 32



FOTO 33



FOTO 34

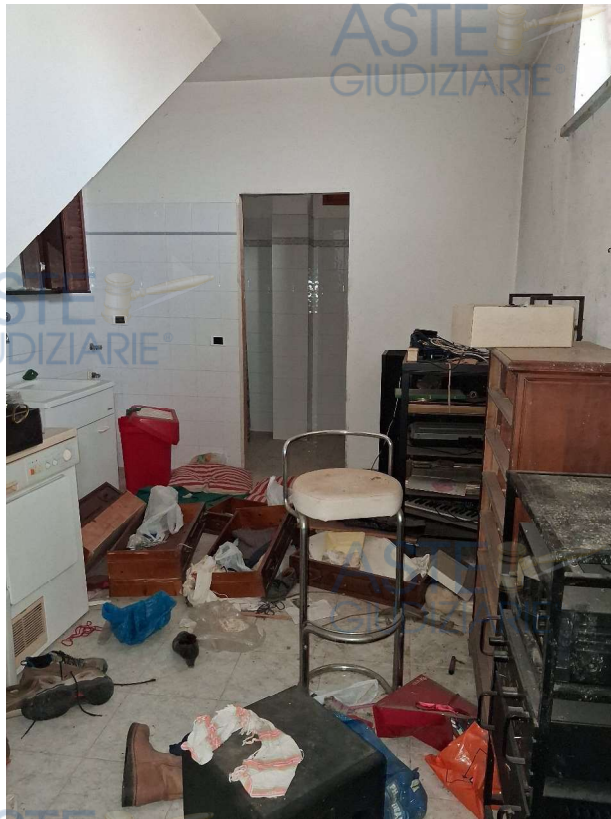


FOTO 35



FOTO 36



TRASMISSIONE ALLE PARTI

Il CTU ha provveduto a trasmettere la perizia alla parte ricorrente, mediante trasmissione a mezzo mail al suo CTP.

Il CTP di parte ricorrente geom. ***omissis***, in accordo con il legale di parte, ha comunicato a mezzo mail che non vi sono osservazioni in merito all'elaborato peritale trasmesso.

Si allega copia comunicazione mail.

La trasmissione alla parte convenuta, non essendosi costituita e non essendo stato nominato il CTP, si ritiene assolta mediante il deposito della perizia sul portale.

TRASMISSIONE SUL PORTALE

Non essendo pervenute osservazioni dalle parti in causa, ed avendo quindi ultimato l'incarico affidatogli, il CTU provvede alla trasmissione dell'elaborato peritale completo di allegati sul portale.

Questo ad evasione dell'incarico assunto.

Centallo, lì 02 Febbraio 2026.

Il C.T.U.
Geometra GIOVANNI BECCHIO

