

RELAZIONE PERITALE

inerente procedura di

DOMANDA DIVISIONE GIUDIZIALE

PARTE ATTRICE:

Cod. Fisc./P.IVA [REDACTED]

Con sede in [REDACTED]

domicilio eletto in [REDACTED]

PARTE CONVENUTA:

Cod. Fisc. [REDACTED]

PARTE TERZA INTERVENUTA:

Cod. Fisc./P.IVA [REDACTED]

con sede in [REDACTED]

INDICE

- 1) PREMESSA
- 2) QUESITO
- 3) OPERAZIONI PERITALI
- 4) RISPOSTE AL QUESITO
- 5) OSSERVAZIONI DELLE PARTI ED EVENTUALI PRECISAZIONI DEL CTU IN MERITO

TASSONE Geom. Claudio
Corso dello Statuto 14
12084 MONDOVI' (Cn)

Tel. 0174/330566
Cell. 3200792305
claudio.tassone@geopec.it

1) PREMESSA

l'Ill.ma Giudice Dott.ssa MARTELLO Chiara, in data 12 marzo 2024, nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura epigrafata il sottoscritto TASSONE Geom. Claudio, Cod. Fisc. TSSCLD81H29F351A, nato a Mondovì (Cn) il 29/06/1981, Libero professionista iscritto al Collegio Geometri di Mondovì con posizione 657, Studio tecnico in Mondovì (Cn) Corso dello Statuto 14.

2) QUESITO

Il G.I. affidava al C.T.U. il seguente quesito

- 1) *individuare e descrivere dettagliatamente - anche mediante riproduzione grafica e fotografica - i beni immobili oggetto del compendio da dividere e ne determini il valore attuale di mercato, anche alla luce dei pesi gravanti sugli stessi, esponendo analiticamente i criteri della stima;*
- 2) *dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore dei beni;*
- 3) *in caso di risposta affermativa al quesito sub 2) predisponga un progetto di comoda divisione tra i comproprietari con eventuali conguagli in denaro;*
- 4) *ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità;*
- 5) *dica se gli immobili presentino 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)*
- 6) *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;*
- 7) *fornisca ogni altro elemento utile alla decisione e tenti, ove possibile, la conciliazione tra le parti>>.*

TASSONE Geom. Claudio
Corso dello Statuto 14
12084 MONDOVI' (Cn)

Tel. 0174/330566
Cell. 3200792305
claudio.tassone@geopec.it



Il termine per l'invio della bozza di relazione alle Parti era fissato in 120 giorni dalla data di inizio delle operazioni peritali avvenuto in data 24 aprile 2024;

in data 14 agosto 2024 il Giudice autorizzava la proroga richiesta dal CTU del termine di consegna della perizia fissando nuova data al 24 settembre 2024, al fine di poter ultimare le operazioni peritali.

3) OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, accettato l'incarico in data 16 aprile 2024, provvedeva alle seguenti operazioni peritali:

- in data 24 aprile 2024, alle ore 09.00 si dava inizio alle operazioni peritali con analisi della documentazione prodotta all'interno della Procedura.
- reperimento della documentazione catastale ed ipotecaria inerente gli immobili oggetto di causa
- accesso agli atti amministrativi comunali al fine di poter ottenere i titoli edilizi inerenti agli immobili
- in data 02 settembre 2024 si è provveduto a sopralluogo degli immobili con rilievo fotografico interno ed esterno delle unità immobiliari oggetto di causa e misurazione interna delle stesse.

4) RISPOSTE AL QUESITO

PUNTO 1:

QUESITO:

individui e descriva dettagliatamente - anche mediante riproduzione grafica e fotografica - i beni immobili oggetto del compendio da dividere e ne determini il valore attuale di mercato, anche alla luce dei pesi gravanti sugli stessi, esponendo analiticamente i criteri della stima;

TASSONE Geom. Claudio
Corso dello Statuto 14
12084 MONDOVI' (Cn)

Tel. 0174/330566
Cell. 3200792305
claudio.tassone@geopec.it



RISPOSTA:



INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio oggetto di causa è costituito da unità abitativa posta al piano secondo, soffitta al piano terzo ed autorimessa al piano terreno di fabbricato residenziale situato nel centro storico di Racconigi con accesso pedonale da Via Principe Amedeo al civico n. 8 e carraio/pedonale da Piazza Caduti per la Libertà al civico n. 3.

Lo stabile è stato edificato, presumibilmente, nel 1800 ed è composto da quattro piani fuoriterra con collegamento tramite scala interna con struttura in muratura portante, orizzontamenti piani in latero-cemento o putrelle, tetto in legno con manto di copertura in coppi alla piemontese.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate seppure sia evidente la vetustà della tinta e la presenza di rigonfiamenti e deterioramento dell'intonaco alla base della muratura dovuti ad umidità di risalita.

L'unità abitativa è composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio e due balconi ed è caratterizzata da pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti esterni in legno vetro doppio, pareti intonacate e tinteggiate.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrosanitario allacciato alle condotte principali dello stabile connesse con la pubblica fognatura ed acquedotto, oltre ad impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano posizionata nel sottotetto e corpi radianti a termosifoni.

Nel soggiorno è presente uno split di raffrescamento collegato ad un'unità esterna a pompa di calore aria/aria anch'essa posizionata nel vano sottotetto.



TASSONE Geom. Claudio
Corso dello Statuto 14
12084 MONDOVI' (Cn)



Tel. 0174/330566
Cell. 3200792305
claudio.tassone@geopec.it





Il locale posto nel sottotetto è ad uso soffitta non abitabile con pavimentazione in battuto di cemento con isolamento parziale del tetto tramite apposizione di pannelli in materiale isolante.

Completa il cespite un'autorimessa componente un basso fabbricato situato all'interno del cortile pertinenziale dello stabile, avente struttura portante in muratura portante e tetto ad unica falda con struttura metallica, perlinato in legno e manto in coppi alla piemontese con serramento in doghe di legno su struttura in ferro.



CONTESTO

Il cespite si trova all'interno di stabile situato nella zona centrale della città di Racconigi in adiacenza al centro storico con facile accesso ai servizi pubblici ed alle attività di commercio presenti nella zona.

La città di Racconigi è conosciuta per il Castello Reale situato a poche centinaia di metri dall'alloggio, luogo di pregio storico con una buona affluenza turistica.

Nella città vi è un buon livello di vivibilità seppure non vi sia una particolare presenza di attività industriali e terziarie con una preponderanza verso l'attività agricola svolta nell'intorno del centro

abitato.



STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa si trova in discrete condizioni di manutenzione pur considerando la vetustà dell'immobile presumendo un'ultima opera di manutenzione consistente eseguita nei primi anni 2000, in quanto gli elementi presenti, come pavimentazione, serramenti ed impianti risultano tipici di quel tempo.



TASSONE Geom. Claudio
Corso dello Statuto 14
12084 MONDOVI' (Cn)

Tel. 0174/330566
Cell. 3200792305
claudio.tassone@geopec.it





Per quanto concerne gli impianti presenti non sono stati reperiti documenti attestanti la conformità alla normativa vigente in materia ed il CTU non è nelle possibilità di accertare la piena funzionalità di essi.

L'autorimessa si presenta in buone condizioni di manutenzione a sola esclusione del portone di accesso le cui doghe in legno necessitano di manutenzione e ripristino.

Inerentemente all'unità abitativa non è mai stato redatta Attestazione di prestazione energetica (APE), pertanto non si può individuare con certezza la Classe Energetica di appartenenza.



PARTI COMUNI

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale con parti comuni identificate nell'androne di accesso, scala di collegamento tra i piani, cortile di pertinenza oltre alla struttura stessa dello stabile.

Pur essendovi le condizioni per l'istituzione di un condominio, dalle ricerche eseguito, non vi è riscontro della presenza di un'amministrazione condominiale per la gestione delle parti comuni.

Le condizioni delle parti comuni risultano scarse per le parti esterne in quanto mancanti di manutenzione delle facciate del fabbricato principale e buone per il vano scala che risulta essere stato oggetto di recente manutenzione. Il tetto non manifesta infiltrazioni d'acqua, pertanto si indica un sufficiente stato di conservazione.



SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche eseguite non si evidenzia la presenza di servitù, censo, livello ed usi civici

STATO DI OCCUPAZIONE



Gli immobili risultano essere liberi

TASSONE Geom. Claudio
Corso dello Statuto 14
12084 MONDOVI' (Cn)

Tel. 0174/330566
Cell. 3200792305
claudio.tassone@geopec.it



- **Ipoteca giudiziale** derivante Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Saluzzo il 28/05/2015 Reg. gen. 3248 - Reg. part. 361
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
Capitale: € 39.558,05 Spese: € 9.255,21 Percentuale interessi: 1%
A favore di

Contro

Rogante: Tribunale di Cuneo Data: 06/03/2015 N° repertorio: 2361/2014

- **Ipoteca giudiziale** derivante Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Saluzzo il 23/11/2015 Reg. gen. 6956 - Reg. part. 812
Quota: 1/1
Importo: € 700.000,00
Capitale: € 370.832,16 Spese: € - Percentuale interessi:
A favore di

Contro

Rogante: Tribunale di Cuneo Data: 21/07/2014 N° repertorio: 1273

- **Trascrizione Atto Giudiziaro** derivante Sentenza Dichiarativa di Fallimento
Iscritto a Saluzzo il 09/02/2016 Reg. gen. 870 - Reg. part. 665
Quota: 1/1
A favore di

Contro

Rogante: Tribunale di Cuneo Data: 19/11/2015 N° repertorio: 172/2015

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Il valore commerciale dei beni oggetto di causa è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi

TASSONE Geom. Claudio
Corso dello Statuto 14
12084 MONDOVI' (Cn)

Tel. 0174/330566
Cell. 3200792305
claudio.tassone@geopec.it

elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

ALLOGGIO CON SOTTOTETTO NON ABITABILE

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
VANI ABITATIVI	102,00 mq	1	102,00 mq
BALCONI	12,00	0,30	3,60 mq
SOTTOTETTO	41,00 mq	0,20	8,20 mq
SUPERFICIE CONVENZIONALE			113,80 mq

AUTORIMESSA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE
AUTORIMESSA	14,00 mq	1*	14,00 mq
SUPERFICIE CONVENZIONALE			14,00 mq

* Il coefficiente assegnato è elevato al confronto degli ordinari standard in quanto si trova in prossimità del centro storico ove sono carenti i posti auto e le autorimesse.

DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO

COMPARABILI

Unità abitative aventi caratteristiche simili all'oggetto di valutazione e localizzate in area limitrofa o simile a quella in cui è situato il cespite.

L'individuazione dei comparabili è avvenuta tramite ricerca sul mercato immobiliare locale.

Trattandosi di valori desunti da annunci immobiliari si è provveduto ad applicare un coefficiente di riduzione pari al 10% ad individuazione di un'ordinaria trattativa.

INDIRIZZO	PREZZO RICHIESTO	PROBABILE PREZZO A SEGUITO DI TRATTATIVA	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO
Via Stefano Tempia	80.000,00	72.000,00	109,00 mq	660,00 €/mq
Piazza 4 Novembre7	109.000,00	98.100,00	112,00 mq	875,00 €/mq
Piazza Bartolomeo Muzzone 2	79.000,00	71.100,00	104,00 mq	684,00 €/mq

Dall'analisi dei comparabili si è provveduto ad attribuire ai comparabili ed al cespite dei coefficienti mercantili riferite alla condizione di manutenzione dell'unità abitativa e dello stabile di cui fanno parte.

INDIRIZZO	VALORE UNITARIO	LIVELLO MANUTENZIONE ALLOGGIO	LIVELLO MANUTENZIONE DELLO STABILE
Via Stefano Tempia	660,00 €/mq	2	2
Piazza 4 Novembre7	875,00 €/mq	2	3
Piazza Bartolomeo Muzzone 2	684,00 €/mq	2	3
CESPITE		2	1

I coefficienti individuati permettono un raffronto con definizione di un valore unitario ponderato pari a 610,00 €/mq.

DEFINIZIONE DEL VALORE

DESCRIZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE
ALLOGGIO CON SOTTOTETTO	113,80 mq	610,00 €/mq	69.418,00 €
AUTORIMESSA	14,00 mq	610,00 €/mq	8.540,00 €
VALORE COMPLESSIVO DEL CESPITE			77.958,00 €

TASSONE Geom. Claudio
Corso dello Statuto 14
12084 MONDOVI' (Cn)

Tel. 0174/330566
Cell. 3200792305
claudio.tassone@geopec.it

PUNTO 2:

QUESITO:

dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore dei beni;

RISPOSTA:

Dall'analisi eseguita e meglio esplicitata in risposta al punto 4 si può affermare che gli immobili non siano comodamente divisibili.

PUNTO 3:

QUESITO:

in caso di risposta affermativa al quesito sub 2) predisponga un progetto di comoda divisione tra i comproprietari con eventuali conguagli in denaro;

RISPOSTA:

Non essendo gli immobili comodamente divisibili non si può proporre un progetto di divisione

PUNTO 4:

QUESITO:

ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità

RISPOSTA:

Vista la tipologia di immobili costituenti il cespite, la loro consistenza ed il valore definito in precedenza, non si trova una coerente soluzione alla divisione immobiliare trattandosi di un'unità abitativa inscindibile, neppure tramite la realizzazione di opere, con valori delle unità immobiliari (alloggio e autorimessa) di molto impari in raffronto alle quote di comproprietà dei condividenti. Inoltre, la scissione dell'unità abitativa dall'autorimessa, comporterebbe un

importante deprezzamento del cespite che renderebbe maggiormente svantaggiosa l'acquisizione della sola unità abitativa.

PUNTO 5:

QUESITO:

dica se gli immobili presentino 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)

RISPOSTA:

Dalla ricerca eseguita presso gli archivi comunali e l'analisi dei titoli di provenienza e documentazione catastale si è potuto appurare che:

L'unità abitativa risulta essere stata realizzata prima del 01 settembre 1967 e che successivamente sono state realizzate sole opere di manutenzione che non richiedevano la presentazione di pratiche edilizie.

Per la realizzazione dell'autorimessa sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 19/S del 24/10/1995 per realizzazione di basso fabbricato ad uso autorimessa
- Concessione Edilizia n. 95/0251 del 07/11/1995 per ristrutturazione di basso fabbricato ad uso autorimesse e cantina
- Concessione edilizia n. 97/0091V del 05/06/1997 per modifiche interne ed esterne a basso fabbricato ad uso autorimessa e formazione di locale cantina al piano interrato in variante al titolo precedente

Con conseguente rilascio di Attestazione di Agibilità n. 98/0359 del 15/09/1999

Dall'analisi eseguita si può affermare che le unità costituenti il cespite presentano 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).

TASSONE Geom. Claudio
Corso dello Statuto 14
12084 MONDOVI' (Cn)

Tel. 0174/330566
Cell. 3200792305
claudio.tassone@geopec.it

PUNTO 6:

QUESITO:

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;

RISPOSTA:

L'unità abitativa risulta rappresentata in modo coerente, ma evidenzia alcune incongruenze con lo stato dei luoghi in quanto il balcone posto sul lato Nord risulta individuato con dimensioni più ridotte, all'interno del disimpegno si trovano alcune riseghe della parete perimetrale non rappresentate e al centro del soggiorno vi è indicato un pilastro non presente nel locale.

Le difformità catastali rilevate possono essere regolarizzate tramite variazione catastale per corretta individuazione planimetria con un costo complessivo di 950,00 €.

L'autorimessa risulta correttamente rappresentata.

I dati catastali riportati nelle visure catastali risultano corrette.

A seguito dell'analisi eseguita si può affermare, ai sensi dell'art. 19, comma 14, D.L. 31.5.2010, n. 78, convertito in L. 30.7.2010, n. 122, che la rappresentazione catastale non è conforme allo stato dei luoghi.

PUNTO 7:

QUESITO:

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

RISPOSTA:

Non si rilevano altre informazioni utili alla decisione pur rimanendo a disposizione per chiarimenti.

La conciliazione tra le Parti si è resa inattuabile per la mancata presenza di Parte convenuta.

Quanto indicato nella presente relazione peritale in assolvimento all'incarico ricevuto.



5) OSSERVAZIONI DELLE PARTI ED EVENTUALI PRECISAZIONI DEL CTU IN MERITO



In data 25/09/2024 si è provveduto ad inoltrare tramite PEC la bozza della presente perizia ai legali delle Parti.

Le parti non hanno fatto pervenire osservazioni entro il termine stabilito del 07/11/2024, pertanto si provvede al deposito della perizia nell'unica versione redatta.



ALLEGATI:



Allegato 1 – documentazione catastale

Allegato 2 – documentazione ipotecaria

Allegato 3 - Documentazione edilizia

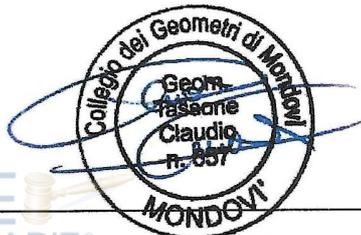
Allegato 4 – documentazione fotografica

Allegato 5 – comparabili immobiliari

Allegato 6 – planimetria di individuazione delle consistenze



Mondovì, lì 20/11/2024



Tassone Geom. Claudio



TASSONE Geom. Claudio
Corso dello Statuto 14
12084 MONDOVI' (Cn)



Tel. 0174/330566
Cell. 3200792305
claudio.tassone@geopec.it

