

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE CONTENZIOSO CIVILE

R.G. n° 709/2023

RELAZIONE DEL C.T.U. ARCH. BAZZARO PAOLA

STIMA E DIVISIBILITA' DI BENI IMMOBILI INDIVISI

SITI IN VIA CASALE, 2/G

10034 - CHIVASSO (TO) - FRAZ. CASTELROSSO

Parte attrice:

Convenuto:

G.I.:

dott.ssa Stefania FROJO

Inizio operazioni peritali: 11.12.2023

Relazione finale: 09.04.2024

SOMMARIO

QUESITO	3
INCARICO E GIURAMENTO	4
TITOLARITA' DEI BENI OGGETTO DI CAUSA	5
Stato di occupazione.....	6
DESCRIZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA	7
Dati Catastali.....	7
Corrispondenza catastale	9
Consistenza	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Servitù	11
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	12
REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA	12
Regolarizzazione.....	15
DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....	16
STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....	17
STIMA DEL VALORE LOCATIVO MEDIO MENSILE ATTUALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	18
TENTATIVO DI CONCILIAZIONE.....	19
PROGETTO DIVISIONALE	19
CONSIDERAZIONI ALLA MEMORIA DI PARTE ATTRICE.....	20
CONCLUSIONI	21
QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA	22
Elenco allegati	25

QUESITO

Con provvedimento del 22.11.2023 il giudice istruttore, dott.ssa Stefania Frojo **ammetteva C.T.U. volta a stimare il valore e la divisibilità del bene immobile indiviso e formulava il seguente quesito:**

"Esaminati gli atti, sentite le parti e i C.T.P., eseguiti i sopralluoghi e le indagini ritenute opportune, assunte le necessarie informazioni, anche previo accesso ai Pubblici Uffici;

- **DESCRIVA** il bene immobile oggetto di causa indicandone i dati catastali e coerenze di lotto e fornendone chiara rappresentazione fotografica e ne **ACCERTI** l'appartenenza attuale dei beni in capo ai condividenti;

- **DICA** se l'immobile sia libero da formalità pregiudizievoli;

- **DETERMINI** il valore di mercato dei beni esponendo i criteri della stima;

- **VALUTI** se il compendio sia comodamente divisibile in natura 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 del bene;

- in caso di comoda divisibilità del bene **PREDISPONGA** un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli in danaro, evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, i vari lotti, gli enti che debbano rimanere comuni, le opere di modifica, con i relativi costi e le eventuali servitù reciproche;

- in caso di bene non comodamente divisibile in natura, **FORMI** un progetto divisionale con attribuzione del bene per intero e addebito di eccedenza in danaro nella porzione del comproprietario avente diritto alla quota maggiore;

- **ACCERTI** se l'immobile sia in regola con la normativa urbanistico ed edilizia; in caso di difformità sanabili, dica quali pratiche siano necessarie per la loro regolarizzazione indicandone i costi (se vi sono abusi edilizi il bene è incommerciabile) (Cass.2019/25021);

- **STIMI** il valore locativo mensile medio in base alle attuali quotazioni di mercato e tenuto conto delle caratteristiche strutturali e di conservazione dell'immobile;

- **TENTI** la conciliazione della lite".

INCARICO E GIURAMENTO

In data 22.11.2023, la sottoscritta Arch. Bazzaro Paola, con studio in Via Dora Baltea, 15 - 10015 - Ivrea (TO), email pbazzaro@gmail.com, PEC paola.bazzaro@architettitorinopec.it, Tel. 0125 635 973, Fax 0125 635 973, veniva nominata CTU e in data 02.12.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In adempimento all'incarico ricevuto, la sottoscritta ha esaminato gli atti e sentito le parti e i C.T.P..

Il giorno 08.01.2024 ha effettuato il sopralluogo in loco, in presenza del sig.

(convenuto) e dell'arch.

(C.T.P. di parte attrice), del quale è stato redatto apposito Verbale (Allegato E), e prodotto ampia documentazione fotografica (Allegato 9).

La sottoscritta ha eseguito le indagini ritenute opportune e assunto le necessarie informazioni previo accesso ai Pubblici Uffici (Sportello Edilizia del Comune di Chivasso e Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 (d'ora in poi riportato solo come Torino 2) e a integrazione e aggiornamento della documentazione già depositata nel fascicolo telematico, ha:

- effettuato l'ispezione ipotecaria nei registri di Torino 2 sul nominativo del sig. _____ alla data del 16.02.2024 (Allegato 15) e della sig.ra _____ alla data del 01.03.2024 (Allegato 16);
- effettuato l'ispezione ipotecaria nei registri di Torino 2 sull'immobile identificato a C.F. al Foglio 63, mappale 778, sub. 8 alla data del 16.02.2024 (Allegato 17) e sull'immobile identificato a C.F. al Foglio 63, mappale 778, sub. 9 alla data del 01.03.2024 (Allegato 18);
- estratto la nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.P.A. contro la _____ con sede in Settimo Torinese (TO), via _____ e nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 05.05.2008, rep. n. 44973/9960 rogito dott. Umberto ROMANO Notaio in Chivasso trascritta a Torino 2 il 06.05.2008 ai nn. 21447/4511 (Allegato A);
- estratto la annotazione dell'atto di erogazione e quietanza e frazionamento in quota del 29.04.2011 rogito dott. Umberto ROMANO Notaio in Chivasso rep. 51114/14148 annotato a Torino 2 il 12.05.2011 ai nn. 19543/3437 degli immobili identificati a catasto fabbricati al Foglio 63, n. 778, subb. 8 e 9 che costituiscono la tranche 1 del mutuo contratto dalla _____ il 05.05.2008, per un importo pari a € 120.000,00 (Allegato B);
- estratto la nota dell'Atto di compravendita del 13.05.2011 dei beni a favore dei sig.ri _____ trascritta a Torino 2 il 23.05.2011 ai nn. 21410/13379 (Allegato C);
- estratto la nota della servitù passiva di passaggio di fognatura a favore del Comune di Chivasso costituita con scrittura privata autenticata dal dott. Umberto ROMANO Notaio in Chivasso in data 18.01.2002, rep. n.18368 e in data 20.01.2004, rep.n.31156 registrata a Chivasso il 05.02.2004 al n. 34/1 serie 2 e trascritta a Torino 2 in data 13.02.2004 ai nn. 7028/4813 (Allegato D).

TITOLARITA' DEI BENI OGGETTO DI CAUSA

Gli immobili appartengono ai sig.ri:

- per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2

Codice fiscale:
Nata a
Residente in via

- per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2

Codice fiscale:
Nato a
Residente in

I signori
civile in)

hanno contratto matrimonio il

con rito

Con Atto di compravendita del 13.05.2011 (Atto già allegato al fascicolo telematico) rogito dott. Umberto ROMANO Notaio in Chivasso, rep. n. 51203/14211 trascritta a Torino 2 il 23.05.2011 ai nn. 21410/13379 i sig.ri

], acquistavano dalla

CF: 09611890014 per la quota di ½ ciascuno la piena proprietà degli immobili siti in Chivasso (TO)

Frazione Castelrosso, via Casale senza numero civico (oggi 2/G) identificati a C.F. al Foglio 63, n. 778:

- subalterno 8, categoria A/2 (oggi A/7), classe 2 (oggi 1), vani 9 (oggi anche superficie catastale 228 mq), R.C. € 883,14 (oggi € 1.069,07), piani S1-T-1;
- subalterno 9, categoria C/6, classe 1 (oggi 2), 11 mq (oggi 75 mq e superficie catastale 91 mq), R.C. € 35,22 (oggi € 282,76), piani S1-T.

Il prezzo della vendita dichiarato al notaio pari a € 450.000,00 era stato pagato mediante assegni bancari a meno di € 120.000,00. Si legge sull'atto "Quanto a € 120.000, le parti convengono che la parte acquirente, signor , si accollì e faccia propria la quota di mutuo indicata come tranches 1 (uno) di capitali euro 120.000,00 garantita con ipoteca di euro 240.000,00 gravante sugli immobili oggetto del presente atto derivante da atto di erogazione e quietanza e frazionamento in lotti a mio rogito in data 29 aprile 2011 [...] del mutuo di originari euro 1.800.000,00 concesso alla società venditrice dalla Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. con atto a mio rogito in data 5 maggio 2009, repertorio n. 44973/9960 [...] garantito da ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Torino 2 in data 6 maggio 2008 ai numeri 21447/4511".

In premessa:

- con ipoteca volontaria del 05.05.2008 rogito dott. Umberto ROMANO Notaio in Chivasso rep. 44973/9960 iscritta a Torino 2 il 06.05.2008 ai nn. 21447/4511 la , con sede in (TO), via 14 aveva ottenuto un mutuo dalla Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. con sede in Asti (AT), C.F.: 00060550050 per la realizzazione di un nuovo complesso residenziale di quattro ville unifamiliari e una villa bifamiliare ("A", "B", "C", "D" ed "E-F"), somministrato in piu' soluzioni mediante scritture private di erogazione e quietanza in base allo stato di avanzamento dei lavori di costruzione degli immobili offerti in

garanzia. Ogni quota di mutuo gravante su ciascun lotto così originato sarebbe stata accollata a terzi a seguito dell'intervenuto trasferimento della proprietà del relativo immobile oggetto di garanzia (Allegato A);

- con atto di erogazione e quietanza e frazionamento in quota del 29.04.2011 rogito dott. Umberto ROMANO Notaio in Chivasso rep. 51114/14148 annotato a Torino 2 il 12.05.2011 ai nn. 19543/3437 gli immobili identificati a Catasto Fabbricati al Foglio 63, n. 778, subb. 8 e 9 costituiscono la tranches 1 del mutuo contratto dalla t il 05.05.2008, per un importo pari a € 120.000,00 (Allegato B);

- con ipoteca volontaria di II grado del 30.10.2013 rogito dott. Umberto ROMANO Notaio in Chivasso rep. 55258/16822 iscritta a Torino 2 il 11.11.2013 ai nn. 39229/5521 il sig. (quale parte mutuataria e datrice di ipoteca) e la sig.ra (quale parte datrice di ipoteca) ottenevano un mutuo dalla BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASALGRASSO E SANT'ALBANO STURA SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Sant'Albano Stura (CN), via F. Vallauri, n. 24/26, C.F.: 00167420041, che estingueva il residuo debito relativo alla tranches 1 del mutuo concesso alla il 05.05.2008 (Allegato A), con parte dei suoi proventi. La somma concessa ammonta a € 210.615,00 (capitale mutuato € 105.307,50) (Contratto di mutuo già allegato al fascicolo telematico).

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo del 08.01.2024 gli immobili risultavano occupati dal sig. i

DESCRIZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA

I beni oggetto di causa consistono nei due immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Chivasso (TO) - via Casale, 2/G
- **Bene N° 2** - Autorimessa con cantina annessa ubicate a Chivasso (TO) - via Casale, 2/G

Bene N° 1

La Villetta fa parte del complesso residenziale realizzato in frazione Castelrosso di Chivasso (TO) costituito da quattro villette unifamiliari indicate, sul permesso di costruire, con le lettere "A", "B", "C" e "D" e una villetta bifamiliare indicata con le lettere "E-F". **La villetta in oggetto è indicata con la lettera "A"**

La villetta è identificata a C.F. al Foglio 63, n. 778, sub. 8.

Essa è elevata a un piano fuori terra oltre un piano sottotetto e un piano interrato, ed è così composta:

- **al piano interrato:** tre locali cantina e un locale tavernetta con annessa area esclusiva della superficie catastale di metri quadrati 5 **alle coerenze:** terrapieno a due lati, autorimessa e rampa identificati con il sub. 9;
- **al piano terreno:** soggiorno, cucina, una camera, disimpegno, piccolo ripostiglio, servizio, portico, terrazzo e balcone con annessa area esclusiva della superficie catastale di metri quadrati 205 **alle coerenze:** strada comune identificata con il subalterno 1 della particella 778 al Foglio 63, area esclusiva dell'unità immobiliare censita al Foglio 63 particella 778 subalterno 13, mappale 776 del Foglio 63 e rampa identificata con il sub. 9;
- **al piano primo:** tre locali sottotetto usabili, un locale tecnico, terrazzo e servizio **alle coerenze:** aria soprastante area esclusiva a tre lati e aria su rampa identificata con il sub. 9, il tutto collegato tramite scala interna.

Bene N° 2

L'autorimessa con annessa cantina è situata al piano interrato della Villetta "A" su indicata.

L'autorimessa e la cantina sono identificate a C.F. al Foglio 63, n. 778, sub. 9 e così composte:

- un locale ad uso autorimessa con annessa rampa di accesso alla medesima dipartentesi dal piano terreno;
- un locale cantina comunicante con l'autorimessa,

I locali si trovano **alle coerenze:** mappali 776 e 347 tutti del Foglio 63, area comune identificata con il subalterno 1 della particella 778 del Foglio 63, accessori del subalterno 8 e unità immobiliare censita al Foglio 63 particella 778 subalterno 13.

DATI CATASTALI

Gli immobili formano il fabbricato "A" di un complesso residenziale edificato su terreno identificato a Catasto Terreni al Foglio 63, mappale n. 778, ente urbano di 3.332 mq (Allegato 1).

L'attuale ente urbano deriva dai precedenti mappali 104 (seminativo irriguo di 2.974 mq), 656 (prato irriguo arborato di 1.200 mq) e 661 (prato irriguo arborato di 75 mq), soppressi il 09.07.2010.

Il nuovo ente urbano di 4.249 mq variava ancora in data 14.03.2018, riducendosi alla superficie attuale di 3.323 mq, per distacco del mappale 946 (917 mq) (Allegato 3).

Il mappale 778 confina a nord con i mappali 946 e 347 del Foglio 63; a est con i mappali 504, 387 e 388 del Foglio 63; a sud con i mappali 6, 8 e 9 del Foglio 61; a ovest con il mappale 776 del Foglio 63.

Il nuovo complesso residenziale veniva presentato all'Agenzia del Territorio di Torino con dichiarazione del 15.10.2010 prot. n. T00647997, identificato al Foglio 63, mappale 778, subalterni da 2 a 9, oltre al sub. 10 (area urbana di 1.470 mq) e al sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni - strada comune).

Gli immobili appartenevano all'impresa costruttrice
con sede in :

I due immobili oggetto della presente relazione risultavano identificati **al Foglio 63, mappale 778:**

- **sub. 8**, l'abitazione civile (A/2) di classe 2, consistenza 9 vani, rendita € 883,14;
- **sub. 9**, l'autorimessa (C/6) di classe 1, consistenza 11 mq, rendita € 35,22. **Si osserva un dato di superficie pari a 11 mq non corrispondente alla consistenza reale**, nemmeno con riferimento al primo progetto autorizzato (P.d.C n. 27/2008) che non comprendeva la cantina annessa alla autorimessa, aggiunta in un secondo momento (D.I.A. n. 710/2010).

Le planimetrie catastali degli immobili identificati con il sub. 8 e il sub. 9 risultano depositate il 15.10.2010 e non successivamente aggiornate (Allegati 6 e 7).

Sulla planimetria dell'u.i. identificata con il sub. 8 è indicata la superficie occupata dall'area esclusiva al piano interrato, pari a 5 mq e di quella al piano terreno, pari a 205 mq.

Sulla planimetria dell'u.i. identificata con il sub. 9 è indicata la superficie occupata dalla rampa, pari a 74 mq.

In data 13.05.2011 gli immobili divengono di proprietà dei sig.ri _____ e _____ per la quota di ½ ciascuno.

Il 22.08.2011, in coincidenza con la presentazione della D.I.A. n. 710/2010 in variante del P.d.C n. 27/2008, intervengono alcune variazioni nelle schede catastali:

- **sub. 8:** categoria A/7 (anziché A/2); **classe 1** (anziché 2); **rendita di € 1.069,67** (anziché € 883,14) (Allegato 4);
- **sub. 9:** **classe 2** (anziché 1); **consistenza 75 mq** (anziché 11 mq); **rendita di € 282,76** (anziché € 35,22) (Allegato 5);
- il 11.12.2014 è registrata una variazione di toponomastica: da Strada Casale a **via Casale**;
- il 09.11.2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie: 228 mq per il sub. 8 e 91 mq per il sub. 9.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	778	8		A7	1	9	228 mq	1069,07 €	S1-T-1	
	63	778	9		C6	2	75	91 mq	282,76 €	S1-T	

A catasto risultano depositati 3 elaborati planimetrici riferiti ai fabbricati appartenenti al mappale n. 778.

Il primo, depositato il 15.10.2010, identifica la villetta "A" con il sub. 4 e la sua autorimessa e rampa con il sub. 5 (Allegato 2).

La prima assegnazione dei subalterni alle singole abitazioni e loro autorimesse interrate risulta variata a poca distanza di tempo come indicato da un secondo elaborato planimetrico depositato il 21.10.2010:

qui la medesima villetta "A" viene identificata definitivamente con il sub. 8 e la sua autorimessa e rampa con il sub. 9.

Un terzo elaborato planimetrico datato 24.01.2012 apporta ulteriori modifiche ai subalterni, ma solo degli altri fabbricati del complesso.

Con il sub. 1 risulta individuato il bene comune non censibile a tutti i subalterni del Foglio 63, n. 778 (strada comune).

CORRISPONDENZA CATASTALE

Con sopralluogo del 08.01.2024 si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale depositata:

piano terreno: presenza di ripostiglio nel disimpegno non riportato a catasto. Si osserva che tale previsione era presente nel primo progetto autorizzato (P.d.C n. 27/2008) ma con successiva D.I.A in variante n. 710/2010 era stata stralciata;

- **piano primo:** il locale sottotetto usabile presenta due abbaini, come effettivamente riportati sulla planimetria catastale, ma un **numero diverso di lucernari rispetto a quelli rappresentati sulla planimetria catastale**: al posto dell'unico lucernario indicato nel locale bagno ne sono infatti presenti due oltre ad un ulteriore lucernario nel locale tecnico.

Le difformità sono state indicativamente riportate sulla planimetria catastale all'Allegato 8.

COSTI DI ADEGUAMENTO CATASTALE

Per l'aggiornamento delle planimetrie catastali allo stato di fatto riscontrato con sopralluogo del 08.01.2024 i costi stimati ammontano a € 600,00.

Nella stima del valore di mercato dei beni è stato tenuto conto dei costi di aggiornamento catastale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno	31,10 mq	36,15 mq	1	36,15 mq	2,70 m	T
cucina	14,40 mq	19,40 mq	1	19,40 mq	2,70 m	T
camera	14,00 mq	17,40 mq	1	17,40 mq	2,70 m	T
bagno	6,60 mq	9,20 mq	1	9,20 mq	2,70 m	T
disimpegno	1,95 mq	2,20 mq	1	2,20 mq	2,70 m	T
ripostiglio	2,85 mq	3,80 mq	1	3,80 mq	2,70 m	T
portico	16,40 mq	16,40 mq	0,45	7,38 mq	0,00 m	T
terrazzo	3,90 mq	3,90 mq	0,45	1,75 mq	0,00 m	T
balcone	4,20 mq	4,20 mq	0,30	1,26 mq	0,00 m	T
rampa	74,00 mq	74,00 mq	0,20	14,80 mq	0,00 m	T-S1
autorimessa (sub. 9)	63,00 mq	70,00 mq	0,40	28,00 mq	2,40 m	S1
cantina (sub. 9)	24,00 mq	29,00 mq	0,20	5,80 mq	2,40 m	S1

area esclusiva	205,00 mq	205,00 mq	0,18	36,90 mq	0,00 m	T
scala interna	10,50 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,70 m	S1-T-1
locale tecnico	5,60 mq	8,20 mq	0,33	2,71 mq	1,65 m	1
bagno	14,40 mq	18,60 mq	0,33	6,14 mq	1,65 m	1
sottotetto usabile-locale 1	22,10 mq	25,00 mq	0,33	8,25 mq	1,65 m	1
sottotetto usabile-locale 2	19,00 mq	24,60 mq	0,33	8,12 mq	1,65 m	1
sottotetto usabile-locale 3	17,60 mq	21,70 mq	0,33	7,16 mq	1,65 m	1
terrazzo	10,70 mq	10,70 mq	0,25	2,67 mq	0,00 m	1
tavernetta	52,20 mq	58,00 mq	0,50	29,00 mq	2,40 m	S1
cantina 1 (lavanderia)	10,00 mq	13,10 mq	0,20	2,62 mq	2,40 m	S1
cantina 2	14,80 mq	18,40 mq	0,20	3,68 mq	2,40 m	S1
cantina 3	14,40 mq	17,20 mq	0,20	3,44 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				271,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				271,83 mq		

Le superfici sono state dedotte dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici allegati all'ultimo progetto autorizzato e successivamente omogeneizzate come indicato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villetta a due piani fuori terra e un piano interrato è realizzata con struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura isolata con pannelli rigidi di fibre di vetro e rivestimento esterno in mattoni paramano e mattoni pieni semplicemente intonacati.

I solai sono in laterocemento isolati con polistirene espanso in lastre stampate.

La copertura a due falde con orditura in legno lamellare e manto in tegole è isolata con polistirene espanso in lastre.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle, tranne la camera al piano terreno, che è rivestita in legno, e il piano sottotetto che è rivestito con prefinito in legno.

I serramenti sono in legno con vetri doppi.

Il piano terreno ha altezza netta interna di progetto 2,70 m.

Il piano primo ha altezza media interna pari a 1,65 m.

La muratura perimetrale del piano interrato è realizzata in cemento armato.

Il piano interrato ha altezza netta interna di progetto 2,40 m (2,34 m per la presenza di controsoffitto).

Al piano interrato è stato ricavato un locale lavanderia, dotata di sanitari e water trituratore tipo Sanitrit (senza allaccio alla fognatura pubblica).

L'impianto di riscaldamento è a pavimento e interessa tutti e tre i piani, esclusa l'autorimessa al piano interrato.

L'impianto è alimentato da caldaia a gas metano ubicata nel vano tecnico al piano 1.

E' presente un impianto solare termico (pannello) per la produzione di acqua calda sanitaria, con bollitore ubicato nel vano tecnico al piano 1.

Gli immobili sono collegati a tutti i servizi di rete.

Sussiste servitù passiva di passaggio di fognatura a favore del Comune di Chivasso che interessa l'area su cui sorge il complesso edilizio. Essa è costituita con scrittura privata autenticata dal dott. Umberto ROMANO Notaio in Chivasso (TO) in data 18.01.2002, rep. n.18368 e in data 20.01.2004, rep.n.31156 registrata a Chivasso il 05.02.2004 al n. 34/1 serie 2 e trascritta a Torino 2 in data 13.02.2004 ai nn. 7028/4813 (Allegato D).

Si riporta integralmente il testo del quadro D della nota: ***“Le parti contro della presente, rispettivamente ciascuno per i propri diritti hanno accordato e concesso a favore del Comune di Chivasso che ha accettato, servitù perpetua di passaggio della fognatura attraverso i terreni di loro proprietà indicati al quadro B della presente, e per il tracciato eseguito come da progetto di cui hanno preso visione. Per effetto di detta convenzione, i concedenti hanno accordato al Comune l'accesso e il passaggio sul fondo per costruire, esercire, sorvegliare e mantenere la fognatura comunale e i suoi accessori oltre la facoltà di abbattere lungo il tracciato le piante e quanto altro sia di impedimento alla costruzione, all'esercizio e buon funzionamento della conduttura. Il Comune é garante, nei confronti dei concedenti del fondo, per quei danni provocati durante la costruzione che non fossero stati liquidati dall'impresa appaltatrice; ed è tenuto ad indennizzare quelle piante che dovessero venire abbattute in conseguenza dell'impianto. Dopo di che il Comune non sarà tenuto a sborsare per alcun titolo ulteriori somme, eccezion fatta per quei danni che, dopo compiuta l'opera, venissero causati per la manutenzione e riparazione della fognatura. Resta inteso che non potranno venire sospesi i lavori o l'esercizio della linea per qualunque contestazione potesse sorgere inerente alla liquidazione dei danni stessi e per qualunque altro motivo. Le piante che si dovessero abbattere e qualsiasi altro prodotto si dovesse tagliare o danneggiare, resteranno di esclusiva proprietà e disponibilità dei concedenti. E così si intende che rimane di esclusiva proprietà e disponibilità dei concedenti l'area soggetta alla servitù e non potranno tuttavia i concedenti fare cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda o scemare o menomare l'esercizio, restando inteso che i concedenti, riconoscendo il carattere permanente del tracciato esecutivo, rinunciano espressamente a qualsiasi uso della zona asservita che comporti la rimozione o il diverso collocamento della fognatura e dei relativi appoggi”***.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 16.02.2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizioni**

Ipoteca volontaria di II grado del 30.10.2013 rogito dott. Umberto ROMANO Notaio in Chivasso rep. 55258/16822 iscritta a Torino 2 il 11.11.2013 ai nn. 39229/5521 (Contratto di mutuo già allegato al fascicolo telematico) con cui il sig. (quale parte mutuataria e datrice di ipoteca) e la sig.ra (quale parte datrice di ipoteca) ottenevano un mutuo dalla BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASALGRASSO E SANT'ALBANO STURA SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Sant'Albano Stura (CN), via F. Vallauri, n. 24/26, C.F.: 00167420041, che estingueva il residuo debito relativo alla tranche 1 del mutuo concesso alla il 05.05.2008 con parte dei suoi proventi. Il mutuo di 15 anni, con decorrenza dal 01.12.2013 al 01.11.2028, veniva concesso per la somma di € 210.615,00 (capitale mutuato € 105.307,50);

- Annotazioni a iscrizioni**

Sugli immobili identificati a Catasto Fabbricati al Foglio 63, n. 778, sub. 8 e sub. 9 sussiste frazionamento in quota del 29.04.2011 rogito dott. Umberto ROMANO Notaio in Chivasso rep. 51114/14148 annotato a Torino 2 il 12.05.2011 ai nn. 19543/3437 (Allegato B) in quanto essi costituiscono la tranche 1 del mutuo contratto dalla (il 05.05.2008 rogito dott. Umberto ROMANO Notaio in Chivasso rep. 44973/9960 iscritta a Torino 2 il 06.05.2008 ai nn. 21447/4511 per un importo pari a € 120.000,00.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Il Comune di Chivasso è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 19-12326 del 19.04.2004. Sono state approvate successive modifiche che non costituiscono Varianti al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 8, comma 7 e comma 12 lett. a) - b) - h) della L.R. 56/77 e s.m.i. l'ultima delle quali è la D.C.C. 78 del 30.10.2023.

Gli immobili ricadono nella frazione Castelrosso di Chivasso (TO), in particolare all'interno delle "Aree residenziali esistenti - Aree 2" di cui all'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione. Si tratta di parti del territorio comunale in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne, ampliamenti, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e nuove costruzioni nei lotti liberi o interclusi, nel rispetto delle indicazioni delle tavole di piano nonché delle modalità e degli indici stabiliti nelle relative schede allegato alle N.T.A. (Allegato 10).

Per verificare la divisibilità della villa è stato esaminato il Regolamento edilizio comunale vigente all'epoca di costruzione degli immobili (approvato con D. C.C. n. 58 del 28.11.2001), accertando la non abitabilità del piano sottotetto. La tipologia di sottotetto indicata nel progetto autorizzato risulta quella di sottotetto "usabile", che non coincide con quella di sottotetto abitabile o agibile.

Con aggiornamento del Regolamento edilizio comunale approvato con Delibera D.C.C. n.15 del 23.01.2017, agli Allegati A e B, la tipologia di sottotetto "usabile" veniva definitivamente stralciata (Allegato 11)¹.

Dall'esame della documentazione agli atti è stato possibile ricostruire la seguente CRONISTORIA:

- Con Atto di compravendita rogito dott. Umberto ROMANO Notaio in Chivasso del **03.10.2007**, rep. n. 43692/9143 la Società _____ con sede in _____, **acquistava i terreni identificati a C.T. al Foglio 63, mappali 656 e 661;**
- con successivo Atto di compravendita rogito dott. Umberto ROMANO Notaio in Chivasso del **26.10.2007**, rep. n. 43837/9229 la Società _____ **acquistava il terreno identificato a CT al Foglio 63, mappale 104;**
- con Scrittura privata autenticata dal dott. Umberto ROMANO Notaio in Chivasso del **09.01.2008**, rep. n. 44270/9550 la Società _____, mutava la ragione sociale in _____, con sede in _____,

Sull'area così descritta la _____ aveva edificato il complesso di fabbricati residenziali costituito da quattro villette unifamiliari denominate con le lettere "A", "B" "C" e "D" e una villetta bifamiliare denominata "E-F", conformemente al Permesso di costruire n. 27/08 e sua successiva D.I.A. in variante n. 710/2010.

PRATICHE EDILIZIE

1. **Permesso di costruire n. 27/08** (pratica edilizia n. 694/07) **rilasciato dal Comune di Chivasso il 03.03.2008** (Allegato 12). La domanda era stata presentata il 27.07.07 con il protocollo numero 25272 e successiva integrazione protocollo 29392 del 10.09.07 per la *Realizzazione nuovi fabbricati residenziali in frazione Castelrosso via Casale - Fabbricati A-B-C-D-E-F al Foglio 63, mappali 104, 656 e 655 (oggi 661)*. Il progetto veniva assentito vista la conformità alla Variante generale del P.R.G.C. approvata con D.G.R. n.19-12326 del 19.04.04 pubblicata sul B.U.R. in data 23.04.04 e al Regolamento edilizio comunale approvato con D.C.C. n. 39 del 05.06.00 e s.m. con D.C.C. n. 58 del 28.11.2001;

¹ Con deliberazione C.C. n. 39 del 05.06.2000, il Comune di Chivasso, aveva approvato il testo del Regolamento Edilizio redatto sulla base del modello tipo regionale, secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19 e s.m.i..

Il suddetto testo regolamentare era stato successivamente modificato con la predisposizione di varianti approvate secondo la procedura di cui all'art. 3 della L.R. 19/99 e s.m.i. tra le quali, in particolare, la modifica all'art. 36 bis - sottotetti, introdotta con Delibera del C.C. n. 58 del 28.11.2001.

Successivamente, con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 79-27040 del 28.07.2015, la Regione Piemonte aveva deliberato nuove modifiche ad alcuni degli articoli del Regolamento Edilizio tipo, determinando la necessità di variare anche il testo dell'articolo 36 bis del Regolamento Edilizio comunale vigente, che aveva introdotto e normato le tipologie di sottotetto abitabile/agibile - usabile - non usabile.

Così, con Delibera n. 15 del C.C. del 23.01.2017, l'articolo 36bis veniva completamente modificato come da Allegato B alla Delibera e la tipologia di sottotetto usabile stralciata.

Il sottotetto usabile di cui all'art. 36 bis si caratterizzava per l'altezza media inferiore a m. 2,40, oltre alle seguenti prescrizioni;

- non è consentita in alcun punto un'altezza interna di imposta tra pavimento e soffitto superiore a m. 0,70;
- il soffitto potrà avere una pendenza massima di 30°;
- è obbligatorio il collegamento con l'alloggio sottostante;
- nei singoli locali sarà consentita la realizzazione di aperture aero illuminanti fino a 1/12 della superficie in pianta;
- in questi locali è consentita la realizzazione d'opere di finitura e l'installazione degli impianti idrico-sanitari, elettrico e di riscaldamento/condizionamento.

2. **Denuncia di inizio Attività n. 710/2010** ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 380/2001, **presentata il 11.08.2010** (Allegato 13) con il protocollo n. 32193 **in variante al P.d.C. n. 27/08** del 03.03.2008 a firma del geom. i. Essa apportava alcune modifiche comuni ai diversi fabbricati (modifica della copertura prevista a padiglione e sostituita da capanna con 2 falde) e alcune specifiche per la villetta A, quali:

- a. aumento della superficie del piano interrato (con la realizzazione di una cantina annessa all'autorimessa, per ulteriori 26,44 mq);
- b. riduzione della superficie usabile del sottotetto (con riduzione della superficie usabile di 6,24 mq);

Il Certificato di Agibilità dell'immobile residenziale identificato al Foglio 63, mappale 778, sub. 8 e 9 (fabbricato A) risulta rilasciato il 06.04.2011 (Allegato 14). La domanda era stata presentata il 26.01.2011 con il protocollo numero 2950 e successiva integrazione del 01.03.2011 prot. 6973, al termine dei lavori (04.01.2011)².

Nel progetto autorizzato **il sottotetto risulta individuato come locale sottotetto usabile**, definito ai sensi del Regolamento edilizio approvato con D.C.C. n. 58 del 28.11.2001, art. 36 bis lett. b (Allegato B alla D.C.C. n. 15 del 23.01.2017)³.

Si tratta di una **tipologia specifica e ben distinta dalla tipologia di locale sottotetto abitabile o agibile**, come evidenziato da specifici vincoli progettuali che, sulle tavole di progetto allegate alla richiesta di P.d.C. 27/2008 e D.I.A. 710/2010, risultano rispettati con adeguata dimostrazione grafica.

A ulteriore conferma, con riferimento al solo fabbricato "A" del P.d.C. n. 27/2008 oggetto della presente Relazione, il progetto evidenzia l'esclusione del piano primo dal calcolo della volumetria massima ammissibile, in quanto piano non destinato all'abitabilità.

DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Con sopralluogo del 08.01.2024 sono state riscontrate le seguenti difformità:

piano terreno villetta: presenza di ripostiglio nel disimpegno⁴.

² La documentazione allegata alla domanda risulta completa:

- documentazione attestante l'avvenuto accatastamento dell'immobile (15.10.2010) protocollo T006477997 pervenuta il 10.02.2011 prot. 4681;

- dichiarazione di conformità resa dal geom. e dalla società in data 26.01.2011 prot. 2950 e in data 10.02.2011 prot. 4681 ai sensi della L. 13/89 e s.m.i. ed alle norme UNI;

- dichiarazione sostitutiva del certificato di prevenzione incendi ai sensi del D.P.R. 37/98 resa dal geom. in data 26.01.2011 prot. 2950;

- certificato di collaudo statico a firma dell'ingegner del 02.12.2010 depositato allo Sportello unico per l'edilizia in data 14.12.2010 pratica 20/08;

- dichiarazioni di conformità degli impianti D.M. 37/08 della ditta per l'impianto elettrico-videocitofonico-antenna terrestre e satellitare pervenuta il 26.11.2010 prot. 2950 e dalla ditta per impianto idrico di carico e scarico e riscaldamento e impianto del gas pervenute il 30.11.2010 e 26.01.2011 prot. 2950 e in data 01.03.2011 prot. 6973;

- relazione di verifica del contenimento dell'inquinamento acustico ai sensi dell'articolo 1 comma 1 D.P.C.M. 05.12.1997 a firma del tecnico competente in acustica ambientale dott. consegnata il 26.01.2011 prot. 2950;

- scheda tecnica a firma del geometra e dalla società il 26.01.2011 prot. 2950;

- attestato di certificazione energetica redatto dall'architetto del 21.01.2011;

- dichiarazione di allaccio alla fognatura comunale (Nulla osta rilasciato dal Servizio LL.PP. in data 27.03.2009 n. 09/2009).

³ Con D.C.C. n. 15 del 23.01.2017 le disposizioni del Regolamento edilizio - Allegato B alla Delibera - modificano l'art. 36 bis - Disposizioni sui locali sottotetto, stralciando la tipologia di locale sottotetto usabile.

⁴ Si osserva che tale previsione era presente nel primo progetto autorizzato (P.d.C. n. 27/2008) ma con successiva D.I.A. n. 710/2010 in variante al P.d.C. n. 27/2008 era stata stralciata.

piano primo: rispetto alla D.I.A. n. 710/2010, che prevedeva 2 abbaini e un lucernario nel locale bagno, sono stati realizzati, oltre agli abbaini, **2 lucernari nel locale bagno e uno nel locale tecnico.**

REGOLARIZZAZIONE

Le opere realizzate in difformità dal progetto presentato potranno essere sanate.

Il riferimento normativo è fornito dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., art. 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità.

Gli interventi in difformità riscontrati, infatti, risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento attuale, come accertato con l'ausilio dei tecnici dello Sportello Edilizia del Comune di Chivasso.

Le difformità riscontrate sono sanabili presentando una pratica di S.C.I.A. che comprenda la restituzione grafica dei lucernari effettivamente presenti al P1 e del ripostiglio al PT.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

E' possibile ottenerne la sanatoria versando, a titolo di sanzione pecuniaria, una somma pari a € 516,00 ai quali si aggiungono i costi per diritti comunali, per ulteriori € 100,00.

Complessivamente, i costi di regolarizzazione, comprensivi di spese tecniche per la presentazione della pratica, ammontano a circa € 1.500,00.

Nella stima del valore di mercato dei beni è stato tenuto conto dei costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia.

DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli immobili consistono in una villetta unifamiliare e nella sua autorimessa di pertinenza.

I due immobili risultano funzionalmente interdipendenti, oltre che collegati anche materialmente tramite due porte di comunicazione tra autorimessa e tavernetta al piano interrato.

Per potere valutare la divisibilità del compendio secondo le quote di comproprietà dei condividenti (due quote paritarie di 1/2 ciascuno), e cioè in due unità immobiliari distinte, è stata anzitutto esaminata la documentazione agli atti comunali e verificata l'eventuale fattibilità tecnico-amministrativa di divisione della villetta.

Con il supporto del Servizio Edilizia del Comune di Chivasso sono stati esaminati la normativa urbanistica ed edilizia rilevando che, nel progetto autorizzato del complesso residenziale, **l'abitazione risultava chiaramente individuata come villa unifamiliare "A", i cui locali abitativi sono limitati al piano terreno, per una superficie lorda pari a 90 mq circa, adibito a soggiorno, cucina, camera da letto, disimpegno con piccolo ripostiglio e bagno, portico, terrazzo e balcone.**

Il piano interrato, come nella generalità dei casi, risulta adibito ai locali accessori (cantine e tavernetta) privi dei requisiti di abitabilità.

Il piano sottotetto, individuato come "usabile", risulta destinato unicamente all'uso e non ad abitazione di carattere permanente, essendo anch'esso privo dei requisiti di abitabilità. Il cosiddetto sottotetto "usabile" rispondeva alla tipologia introdotta dal Regolamento edilizio comunale approvato con D.C.C. n. 58 del 28.11.2001, art. 36 bis lett. b, ancora vigente all'epoca di realizzazione degli immobili.

Verificata l'impossibilità di reperire superfici abitative sufficienti per suddividere la villa in due unità immobiliari distinte, soddisfacendo le esigenze abitative di due distinti nuclei familiari, si esclude la divisibilità della villa.

Analogamente, la suddivisione dell'autorimessa doppia con cantina annessa, non è tecnicamente fattibile a causa della sua conformazione geometrica (sviluppo in lunghezza con unico accesso sul lato corto).

STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Per la determinazione del più probabile **valore di mercato degli immobili** è stata effettuata la stima per confronto diretto con altri beni simili sul mercato, attingendo a diverse fonti quali la pubblicità immobiliare locale, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino 2 aggiornata al primo semestre 2023 (ultimo dato disponibile) e il Borsino Immobiliare.

Si è tenuto conto dell'ubicazione e dell'accessibilità degli immobili, della consistenza e presenza di aree verdi esclusive, della tipologia strutturale e della vetustà, del livello qualitativo degli impianti installati e delle finiture, della regolarità urbanistico-edilizia, dello stato d'uso e manutenzione riscontrati alla data del sopralluogo del 08.01.2024.

L'abitazione, individuata a catasto come villetta (categoria A/7), e l'autorimessa di pertinenza con cantina al piano interrato della stessa (individuata a catasto con categoria C/6) sono state terminate all'inizio del 2011 in conformità al progetto autorizzato e alla sua variante, a meno di modeste irregolarità sanabili.

Le superfici degli immobili sono state dedotte dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici allegati all'ultima variante autorizzata, verificate con alcune misurazioni effettuate a campione in sede di sopralluogo, e successivamente omogeneizzate come indicato al paragrafo Consistenza.

Compiuti i suesposti accertamenti, si ritiene di assegnare ai beni, quale più probabile valore di mercato al metro quadro:

1.300,00 € / mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta con autorimessa di pertinenza Chivasso (TO) - via Casale, 2/G	271,83 mq	1.300,00 €/mq	€ 353.379,00	100,00%	€ 353.379,00
Valore di stima:					€ 353.379,00

Valore di stima: € 353.379,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia	1500,00	€
Aggiornamento catastale conformemente allo stato di fatto riscontrato con sopralluogo del 08.01.2024	600,00	€

Valore finale di stima: € 351.279,00 arrotondato a:

€ 351.280,00

STIMA DEL VALORE LOCATIVO MEDIO MENSILE ATTUALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Per la determinazione del più probabile **valore di locazione degli immobili** è stata effettuata l'indagine di mercato sui beni simili, attingendo a diverse fonti quali la pubblicità immobiliare locale, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio di Torino 2 aggiornata al primo semestre 2023 (ultimo dato disponibile) e il Borsino Immobiliare.

Si è tenuto conto dell'ubicazione e dell'accessibilità degli immobili, della consistenza, della tipologia strutturale e della vetustà, del livello qualitativo degli impianti installati e delle finiture, dello stato di conservazione e manutenzione riscontrati alla data del sopralluogo del 08.01.2024.

Dall'analisi dei dati raccolti negli ultimi due anni (2022 e 2023), per la tipologia degli immobili residenziali di qualità elevata (ville e villini) si riscontra una leggera riduzione dei valori medi di locazione mensili al metro quadrato, al contrario di quanto accaduto per la tipologia delle abitazioni civili.

La tipologia dei box-auto, invece non evidenzia variazioni nei valori di locazione mensili nel biennio.

Compiuti i suesposti accertamenti:

- per la villetta si ritiene di applicare un valore medio di locazione mensile pari a 5,25 €/mq;
- per l'autorimessa si ritiene di applicare un valore medio di locazione mensile pari a 3,85 €/mq mentre per la cantina annessa si ritiene di applicare un valore medio di locazione mensile pari a 3,00 €/mq.

Il valore medio di locazione mensile è dato dal prodotto della superficie lorda omogeneizzata degli immobili espressa in mq per il valore medio espresso in €/mq.

CANONE MENSILE MEDIO VILLETTA:

La superficie lorda omogeneizzata della villetta è pari a 238,03 mq.

Valore medio di locazione mensile = $238,03 \text{ mq} \times 5,25 \text{ €/mq} = € 1.485,91$ arrotondato a:

1.485,00 €/mese

CANONE MENSILE MEDIO AUTORIMESSA CON CANTINA ANNESSA:

L'autorimessa (70 mq) è collegata internamente alla cantina-deposito (29 mq) per complessivi 99 mq.

Valore medio di locazione mensile = $(70 \text{ mq} \times 3,85 \text{ €/mq}) + (29 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq}) = € 269,50 + € 87,00 = € 356,50$ arrotondato a:

355,00 €/mese

TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

La sottoscritta Arch. Paola BAZZARO ha organizzato con le parti due successive riunioni, il 19.02.2024 alle ore 16:30 e il 27.02.2024 alle ore 15:00, per tentare una conciliazione come da ultimo punto del quesito.

Durante il primo incontro (Allegato F), organizzato da remoto per ragioni di speditezza, la sottoscritta ha rappresentato il quadro della situazione riscontrata con la propria attività di indagine sui beni in proprietà indivisa dei quali è stata richiesta la descrizione e stima al fine di definirne l'eventuale divisibilità o vendita.

All'incontro erano presenti parte attrice, sig.ra _____, con l'avv. _____ e il CTP arch. _____; per parte convenuta l'avv. _____, che ha informato i presenti dell'impossibilità a partecipare del sig. _____ a causa di un impegno dell'ultimo minuto.

Trascorsa un'ora e mezza di discussione senza che siano stati definiti i termini di un eventuale accordo, le parti hanno concordemente richiesto un rinvio.

Il secondo incontro (Allegato G), organizzato per concludere il tentativo di conciliazione avviato nel precedente incontro, era finalizzato a verificare la disponibilità di parte convenuta, che attualmente occupa gli immobili, di acquistare la quota di proprietà di parte attrice.

Al termine della riunione, organizzata nuovamente da remoto, con la partecipazione dei soli difensori avv. _____ e avv. _____, non essendo stato raggiunto un punto di incontro, la sottoscritta dichiarava fallito il tentativo di conciliazione.

PROGETTO DIVISIONALE

Il valore di mercato dei beni ammonta a € 351.280,00.

I due immobili risultano di proprietà dei sig.ri _____ e _____ in quote parti uguali.

Il progetto divisionale vede l'**attribuzione del bene per intero al sig. _____ attualmente residente presso gli immobili, che dovrà versare alla comproprietaria la somma di € 175.640,00, corrispondente all'esatta metà del valore di mercato del bene (€ 351.280,00:2).**

CONSIDERAZIONI ALLA MEMORIA DI PARTE ATTRICE

Il C.T.P di parte attrice arch. i con Memoria di osservazione del 26.03.2024 esponeva le sue considerazioni in merito alla bozza della Relazione di C.T.U. trasmessa il 11.03.2024.

Esse consistono nella sostanziale condivisione del contenuto della Relazione per quanto riguarda la *"valutazione delle superfici commerciali, l'indivisibilità del bene ed il valore di locazione individuato"*.

Per quanto riguarda il valore unitario di riferimento utilizzato dalla sottoscritta C.T.U. per valutare l'immobile, il C.T.P. asserisce di non ritenerlo *"pienamente condivisibile dato che ritiene che questo sia leggermente inferiore rispetto al reale valore de bene"*. Si legge in memoria: *"In particolare, si evidenzia il perfetto stato manutentivo interno ed esterno dell'immobile, l'utilizzo di materiali di finitura di valore (come il parquet nella zona usabile al piano superiore, i materiali di finitura dei bagni, il rivestimento in pietra della scala interna), la presenza dell'impianto di condizionamento al piano superiore, la presenza dell'impianto antintrusione nonché di quello di videosorveglianza, l'assenza di infiltrazioni dalla copertura e/o dai velux così come l'assenza di qualsiasi segno di infiltrazione e/o umidità di risalita nel piano interrato, il tutto per come visionato collegialmente nel corso del sopralluogo"*.

Nella Relazione in bozza la scrivente aveva già evidenziato le caratteristiche qualitative e quantitative degli immobili (*"Si è tenuto conto dell'ubicazione e dell'accessibilità degli immobili, della consistenza e presenza di aree verdi esclusive, della tipologia strutturale e della vetustà, del livello qualitativo degli impianti installati e delle finiture, della regolarità urbanistico-edilizia, dello stato d'uso e manutenzione riscontrati alla data del sopralluogo del 08.01.2024"*), individuando le voci di deprezzamento dovute alle modeste irregolarità sanabili e non ai segni di degrado o deperimento degli immobili, in quanto non riscontrati con l'esame visivo effettuato in sede di sopralluogo.

Si legge più avanti in memoria: *"Pertanto a parere dello scrivente l'insieme di tali circostanze, dovrebbe ragionevolmente portare a considerare un valore unitario di riferimento più alto, quantomeno di un 5%, rispetto al semplice valore medio derivante dai dati O.M.I. (pari ad €/mq. 1.300 come da parametro utilizzato nella relazione preliminare) ... lo scrivente ritiene maggiormente congruo considerare di adoperare un valore unitario pari ad €/mq. 1.365,00 ... conseguentemente si determina il valore dell'immobile pari in arrotondamento ad € 371.000..."*.

L'analisi del mercato immobiliare ha evidenziato, negli ultimi anni, per la tipologia degli immobili residenziali di qualità elevata (ville e villini), una riduzione dei valori unitari di mercato, recepita dalle diverse Banche dati ufficiali (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare...). Al valore medio individuato con riferimento alla data attuale, sono state applicate aggiunte e detrazioni in ragione delle caratteristiche che differenziano il bene oggetto di stima dai beni di confronto. Nel caso in oggetto, come chiarito in Relazione, sono stati debitamente considerati i numerosi elementi che contribuiscono alla valorizzazione dei beni (impianti tecnologici, finiture di pregio, ...), ma è stata effettuata una distinzione quando la loro applicazione ha interessato i locali abitativi al piano terreno piuttosto che il piano sottotetto, non abitabile. Analogamente è stato fatto per il piano interrato, destinato a cantine e tavernetta.

Infine, in risposta alla considerazione in apertura alla memoria del C.T.P. sul *"perfetto stato manutentivo interno ed esterno dell'immobile"*, si precisa che nel valore unitario individuato si è voluto, cautelativamente, tenere conto anche del rischio derivante dall'assenza di garanzia per vizi occulti che potrebbero essere sfuggiti in sede di sopralluogo.

Alla luce di tutte queste considerazioni, il C.T.U. non accoglie la proposta di aumento forfetario del 5% del valore medio unitario individuato e conferma il valore unitario già proposto pari a 1.300,00 €/mq.

CONCLUSIONI

Il compendio immobiliare consiste in una **villetta unifamiliare con autorimessa di pertinenza che non risultano divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti (pari a ½ ciascuno)** e pertanto **vanno attribuite per intero al comproprietario ivi residente, il quale verserà alla comproprietaria l'esatta metà del valore di mercato dei beni, pari a € 175.640,00.**

Tale valore è stato determinato effettuando la stima per confronto diretto con altri beni simili sul mercato, attingendo a diverse fonti dirette ed indirette, e tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni quali ubicazione e accessibilità, consistenza e presenza di aree verdi esclusive, tipologia strutturale e vetustà (gli immobili sono stati terminati all'inizio del 2011 in conformità al progetto autorizzato e alla sua variante, a meno di modeste irregolarità sanabili, delle quali sono stati computati i costi di regolarizzazione), livello qualitativo degli impianti installati e delle finiture, stato d'uso e manutenzione riscontrati alla data del sopralluogo del 08.01.2024.

Dopo attento esame delle osservazioni depositate dal C.T.P. di parte attrice, volte a sottoporre all'attenzione della scrivente l'eventualità di incrementare il valore medio unitario utilizzato nella sua stima, la sottoscritta ha motivato sinteticamente le ragioni alla base della decisione di mantenere invariato il valore precedentemente individuato.

Il valore di mercato degli immobili alla data attuale risulta pari a € 351.280,00.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA

TERMINI ASSEGNATI E ATTIVITA' SVOLTE	• 22.11.2023: Nomina • 02.12.2023: Giuramento • 11.12.2023: Inizio operazioni con studio del fascicolo • 08.01.2024: Sopralluogo presso i beni • 24.01.2024 e 08.02.2024: ricerca presso uffici pubblici • analisi e valutazioni tecniche • ricerca di mercato • 19.02.2024: riunione 1 con le parti per tentativo di conciliazione • 27.02.2024: riunione 2 con le parti per tentativo di conciliazione (fallito) • 11.03.2024: trasmissione alle parti della Bozza Relazione • 26.03.2024: Memoria di osservazione depositata da parte attrice • 09.04.2024: deposito presso la cancelleria della Relazione finale, osservazioni delle parti con sintetica valutazione
RISPOSTA AL QUESITO: "Descriva il bene immobile..."	
DAI CATASTALI	1. VILLA sita in Chivasso, frazione di Castelrosso via Casale 2/G identificata a Catasto Fabbricati al Foglio 63, n. 778, subalterno 8, categoria A/7, classe 1, vani 9, superficie catastale 228 mq, R.C. € 1.069,07, piani S1-T-1; 2. AUTORIMESSA sita in Chivasso, frazione di Castelrosso via Casale 2/G identificata a Catasto Fabbricati AL 63, n. 778, subalterno 9, categoria C/6, classe 2, 75 mq, superficie catastale 91 mq, R.C. € 282,76, piani S1-T.
REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CORRISPONDENZA CATASTALE	Con sopralluogo del 08.01.2024 sono state riscontrate irregolarità rispetto alla D.I.A. n. 710/2010 (ultimo progetto autorizzato) e difformità dalla planimetria catastale depositata: - presenza di ripostiglio nel disimpegno al piano terreno della villa; - presenza di n° 2 lucernari nel locale bagno e uno nel locale tecnico al piano sottotetto.
PRATICHE E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	Le opere realizzate in difformità dal progetto presentato potranno essere sanate con una pratica di S.C.I.A. i cui costi complessivamente ammontano a circa € 1.500,00. I costi di aggiornamento delle planimetrie catastali ammontano

	a circa € 600,00.
RISPOSTA AL QUESITO: "Accerti l'appartenenza attuale dei beni in capo ai conviventi"	
TITOLARI DEI BENI IMMOBILI	Gli immobili appartengono ai sig.ri: • per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 Codice fiscale: Nata a ' Residente in ' • per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 Codice fiscale: Nato a '' Residente i per Atto di compravendita del 13.05.2011 rogito dott. Umberto ROMANO Notaio in Chivasso, rep. n. 51203/14211 trascritto a Torino 2 il 23.05.2011 ai nn. 21410/13379 (già allegato al fascicolo telematico)
RISPOSTA AL QUESITO: "Dica se l'immobile sia libero da formalità pregiudizievoli"	
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	1. Ipoteca volontaria di II grado del 30.10.2013 rogito dott. Umberto ROMANO Notaio in Chivasso rep. 55258/16822 iscritta a Torino 2 il 11.11.2013 ai nn. 39229/5521 (Contratto di mutuo già allegato al fascicolo telematico); 2. Frazionamento in quota del 29.04.2011 rogito dott. Umberto ROMANO Notaio in Chivasso rep. 51114/14148 annotato a Torino 2 il 12.05.2011 ai nn. 19543/3437 (Allegato B alla Relazione di CTU)
RISPOSTA AL QUESITO: "Determini il valore di mercato dei beni esponendo i criteri della stima"	
VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE CON STIMA PER CONFRONTO DIRETTO	€ 351.280,00
RISPOSTA AL QUESITO: "Valuti se il compendio sia comodamente divisibile..."	



NON DIVISIBILITA' DEL BENE	La villa esaminata dispone di locali abitativi al solo piano terreno pertanto non è suddivisibile in due unità immobiliari distinte secondo le quote di comproprietà dei dividendi.
RISPOSTA AL QUESITO: "In caso di bene non comodamente divisibile in natura, formi un progetto divisionale..."	
PROGETTO DIVISIONALE	Si propone l'attribuzione del bene per intero al sig. _____, attualmente residente presso gli immobili. Il sig. _____ dovrà versare alla comproprietaria la somma di € 175.640,00, corrispondente all'esatta metà del valore di mercato dei beni (€ 351.280,00:2).
RISPOSTA AL QUESITO: "Stimi il valore locativo mensile medio in base alle attuali quotazioni di mercato e tenuto conto delle caratteristiche strutturali e di conservazione dell'immobile"	
CANONE MENSILE MEDIO VILLETTA	1.485,00 €/mese
CANONE MENSILE MEDIO AUTORIMESSA CON CANTINA ANNESSA	355,00 €/mese
RISPOSTA AL QUESITO: "Tenti la conciliazione della lite"	
RIUNIONE 19.02.2024 RIUNIONE 27.02.2024	Al termine di due successive riunioni le parti non raggiungono un punto di incontro e la sottoscritta dichiara fallito il tentativo di conciliazione.

ELENCO ALLEGATI

- ✓ N° 1 Estratto di mappa scala 1: 1500
- ✓ N° 2 Elaborati planimetrici ed elenco subalterni (15.10.2010, 21.10.2010 e 24.01.2012).
- ✓ N° 3 Visura storica catastale immobili identificati a C.T. al Foglio 63, particelle 104, 656, 661, 778, 946, 947, 802 e 803
- ✓ N° 4 Visura storica catastale immobile identificato a C.F. al Foglio 63, particella 778, sub. 8
- ✓ N° 5 Visura storica catastale immobile identificato a C.F. al Foglio 63, particella 778, sub. 9
- ✓ N° 6 Planimetria catastale immobile identificato a C.F. al Foglio 63, particella 778, sub. 8 (15.10.2010)
- ✓ N° 7 Planimetria catastale immobile identificato a C.F. al Foglio 63, particella 778, sub. 9 (15.10.2010)
- ✓ N° 8 Difficoltà tra stato dei luoghi e planimetria catastale (08.01.2024)
- ✓ N° 9 Documentazione fotografica alla data del sopralluogo (08.01.2024)
- ✓ N° 10 Estratto di P.R.G.C. e N.T.A. aggiornati al 30.10.2023 e scheda di area normativa estratta telematicamente mediante Geoportale del Comune di Chivasso
- ✓ N° 11 Estratto Regolamento edilizio comunale vigente (approvato con D.C.C. n. 73 del 11.11.2022) ed estratto Regolamento edilizio comunale approvato con D.C.C. n. 15 del 23.01.2017 - Allegati A e B
- ✓ N° 12 Permesso di costruire n. 27 del 03.03.2008
- ✓ N° 13 Denuncia di Inizio Attività n. 710 del 11.08.2010
- ✓ N° 14 Certificato di agibilità del 06.04.2011 e Collaudo statico del 14.12.2010
- ✓ N° 15 Ispezione ipotecaria sig. (16.02.2024)
- ✓ N° 16 Ispezione ipotecaria sig.ra (01.03.2024)
- ✓ N° 17 Ispezione ipotecaria immobile identificato a C.F. al foglio 63, mappale 778, sub. 8 (16.02.2024)
- ✓ N° 18 Ispezione ipotecaria immobile identificato a C.F. al foglio 63, mappale 778, sub. 9 (01.03.2024)
- ✓ A - Nota di iscrizione ipoteca volontaria del 06.05.2008, nn. 21447/4511
- ✓ B - Annotazione a iscrizione - frazionamento in quota del 12.05.2011, nn. 19543/3437
- ✓ C - Nota di trascrizione atto di compravendita immobili del 23.05.2011, nn. 31410/13379
- ✓ D - Nota di trascrizione servitù di passaggio del 13.02.2004, nn. 7028/4813
- ✓ E - Verbale di sopralluogo del 08.01.2024
- ✓ F - Verbale di riunione del 19.02.2024
- ✓ G - Verbale di riunione del 27.02.2024
- ✓ H - Memoria di osservazione di parte attrice del 26.03.2024

