



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**



– Sezione Seconda Civile –  
G.I. Dott.ssa Ester Marongiu

**CAUSA R.G. 842/2021**

---

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---

**BENE BANCA - CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA**  
*parte attrice*



Avv.to Roberto Serantoni

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**RIEPILOGO**➤ **IMMOBILI:**

Fabbricato residenziale sito in Susa (TO), Borgata Chiodo n. 1 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Susa al foglio 16, mappale 607 composto da

- alloggio al piano terra con cantina identificato con il subalterno 2
- fabbricato uso legnaia identificato a Catasto Terreni mappale n. 742, consistenza centiare 40

Terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Susa al foglio 16,

- mappale n. 752, consistenza centiare 80
- mappale n. 828, consistenza are 2, centiare 39
- mappale n. 754, consistenza centiare 46
- mappale n. 755, consistenza centiare 6
- mappale n. 829, consistenza are 2, centiare 61

➤ **PROPRIETA':**➤ **IMMOBILI:**

Nel medesimo fabbricato in Borgata Chiodo

- due alloggi al piano terra con cantina in comune identificati con il subalterno 3
- autorimessa identificata al foglio 16, particella 753 graffata alla 776

Terreni identificati al foglio 16,

- mappale n. 380, consistenza are 1, centiare 20
- mappale n. 540, consistenza centiare 65
- mappale n. 549, consistenza centiare 96
- mappale n. 563, consistenza are 11, centiare 35
- mappale n. 638, consistenza centiare 98
- mappale n. 751, consistenza are 5, centiare 14

➤ **PROPRIETA':**

➤ **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

**ISCRIZIONI:**

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 09/10/2019 ai numeri R.G. 4373 R.P. 520

**TRASCRIZIONI:**

- Domanda di divisione giudiziale trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 12/02/2021 ai numeri R.G. 1200 R.P. 941
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 09/10/2019 ai numeri R.G. 7455 R.P. 5737.

➤ **STATO DI OCCUPAZIONE:**

libero

➤ **VALORE DI MERCATO:**

- alloggio al piano terra - subalterno 2  

<b>€ 29.000</b>	(euro ventinovemila)
-----------------	----------------------
- alloggio al piano primo lato est - subalterno 3 parte  

<b>€ 28.000</b>	(euro ventottomila)
-----------------	---------------------
- alloggio al piano primo lato ovest - subalterno 3 parte  

<b>€ 34.000</b>	(euro trentaquattromila)
-----------------	--------------------------
- autorimessa - particella 753 graffata alla 776  

<b>€ 6.000</b>	(euro seimila)
----------------	----------------
- fabbricato uso legnaia - mappale n. 742  

<b>€ 5.000</b>	(euro cinquemila)
----------------	-------------------
- terreni agricoli limitrofi al fabbricato - mappali nn. 380, 755  

<b>€ 700</b>	(euro settecento)
--------------	-------------------
- terreni agricoli limitrofi al fabbricato - mappali nn. 549, 638  

<b>€ 1.000</b>	(euro mille)
----------------	--------------
- terreni agricoli formanti un solo corpo - mappali nn. 540 e 563  

<b>€ 6.000</b>	(euro seimila)
----------------	----------------
- terreni edificabili formanti un solo corpo – mappali nn. 751, 754, 828, 829  

<b>€ 42.000</b>	(euro quarantaduemila)
-----------------	------------------------



❖ **PREMESSA**

La sottoscritta Monica Colonna, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 4217 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, con studio in Grugliasco (TO), Piazza Matteotti n. 30, in data 17/11/2021 ha ricevuto dal G.I. del Tribunale Ordinario di Torino – Sezione Seconda Civile – Dott.ssa Marongiu Ester, l'incarico di rispondere al seguente quesito:

*"Il CTU, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:*

*a) identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*

*b) indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*

*c) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell' art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;*

*d) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito;*

*e) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*

*f) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7;*

*g) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*



- h) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- i) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci all'art. 568, comma 2, c.p.c.;
- l) individui, per gli immobili siti fuori Torino, i giornali di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata, quotidiani, multi settimanali o settimanali, editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione;
- m) verifichi se i beni siano comodamente divisibili e, in caso positivo, predisponga il progetto di divisione, con la formazione di lotti, determinando anche gli eventuali conguagli in denaro.”

❖ **RISPOSTA AL QUESITO**

a) *Identificazione dei beni pignorati, con indicazione di ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali, e confini.*

Con domanda di divisione giudiziale trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 12/02/2021 ai numeri R.G. 1200 R.P. 941 sono stati impegnati:

- nel fabbricato di civile abitazione sito in Susa (TO), Borgata Chiodo n. 1 a due piani fuori terra oltre al piano interrato uso cantine ed al sottotetto non abitabile, entrostante a terreno pertinenziale
  - unità immobiliare residenziale, posta al piano terra (primo fuori terra) costituita da ingresso, cucina, disimpegno, camera e bagno, oltre a cantina nell'interrato; una scala a chiocciola presente nella camera da letto la collega alla camera dell'alloggio soprastante
  - unità immobiliare residenziale posta al piano primo (secondo fuori terra) lato est composta da soggiorno, cucina, bagno e camera (dove arriva la scala a chiocciola sopra descritta)
  - unità immobiliare residenziale posta al piano primo (secondo fuori terra) lato ovest composta da ingresso, soggiorno con cucinino, bagno e camera
  - autorimessa con locali ripostiglio di superficie pari a mq catastali 32 e terreno pertinenziale;



- fabbricato uso legnaia di superficie pari a mq catastali 40
- terreni formanti un sol corpo e limitrofi al fabbricato di superficie complessiva pari a metri quadrati 1.460
- terreni formanti un sol corpo adiacenti alla Strada Statale 25 da Torino a Susa di superficie complessiva pari a metri quadrati 1.200.

*Dati catastali, ubicazione e coerenze.*

1. Alloggio al piano terra

Catasto Fabbricati del Comune di Susa foglio 16, mappale 607, subalterno 2, Categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 67, escluse aree scoperte mq. 61, rendita € 180,76 derivante per variazione del 08/07/1996 in atti dal 08/07/1996 (acquisizione parziale della denuncia prot. 9103 del 12/04/95 - n. C02508/1996) dalla particella 607 di maggior consistenza.

Indirizzo: Via Chiodo n. 36 piano: T-S1

Coerenze (come risultano nella planimetria catastale):

a nord area esterna comune, ad est particella n. 752, ad ovest ingresso comune e vano scala condominiale, a sud area esterna comune

2. Fabbricato uso legnaia

Catasto Terreni del Comune di Susa foglio 16, mappale n. 742, fabbricato urbano da accertare, consistenza centiare 40

3. Terreni limitrofi al fabbricato residenziale

Catasto Terreni del Comune di Susa foglio 16,

- mappale n. 752, area rurale, consistenza centiare 80, derivante per frazionamento del 20/06/1976 in atti dal 21/03/1987 (n. 91781) dalla particella 607 di maggior consistenza
- mappale n. 754, fabbricato urbano da accertare, consistenza centiare 46, derivante per frazionamento del 20/06/1976 in atti dal 21/03/1987 (n. 91781) dalla particella 607 di maggior consistenza



- mappale n. 755, orto irriguo di classe U, consistenza centiare 6, derivante per verifica straordinaria del 21/05/1976 in atti dal 04/03/1997 (n. 5900/1976) dalla particella 380 di maggior consistenza
- mappale n. 828, seminativo irriguo di classe 1, consistenza are 2 centiare 39, reddito Dominicale € 1,36 e Agrario € 1,11, derivante per frazionamento del 19/07/1995 in atti dal 20/07/1995 (n. 1155.1/1995) dalla particella 383 di maggior consistenza, derivante a sua volta per frazionamento del 20/06/1976 in atti dal 21/03/1987 (n. 91781) dalla stessa particella di maggior consistenza
- mappale n. 829, seminativo irriguo di classe 1, consistenza are 2, centiare 61, reddito Dominicale € 1,48 e Agrario € 1,21, derivante per frazionamento del 19/07/1995 in atti dal 20/07/1995 (n. 1155.1/1995) dalla particella 383 di maggior consistenza, derivante a sua volta per frazionamento del 20/06/1976 in atti dal 21/03/1987 (n. 91781) dalla stessa particella di maggior consistenza

Intestati a:



4. Due alloggi al piano primo

Catasto Fabbricati del Comune di Susa foglio 16, mappale 607, subalterno 3, Categoria A/3, classe 1, consistenza vani 7, rendita € 361,52 derivante per variazione del 10/07/1996 in atti dal 10/07/1996 (acquisizione parziale della denuncia prot. 25967 del 05/07/76 - n. C02553/1996) dalla particella 607 di maggior consistenza.

Indirizzo: Via Chiodo n. 36 piano: T-S1

Coerenze (come risultati nel sopralluogo):

a nord, est, ovest e sud area esterna comune.

5. Autorimessa con locali ripostiglio

Catasto Fabbricati del Comune di Susa foglio 16, mappale 753 graffata alla 776, Categoria C/6, classe 2, consistenza mq 22, superficie catastale totale mq 32, rendita € 97,71.



Indirizzo: Regione San Giuliano piano: T

Coerenze (come risultano nella planimetria catastale):

a nord area di pertinenza fabbricato e particella n. 754, ad est nn. 742 e 549, a sud n. 549, ad ovest nn. 549 e 751.

6. Terreni limitrofi al fabbricato

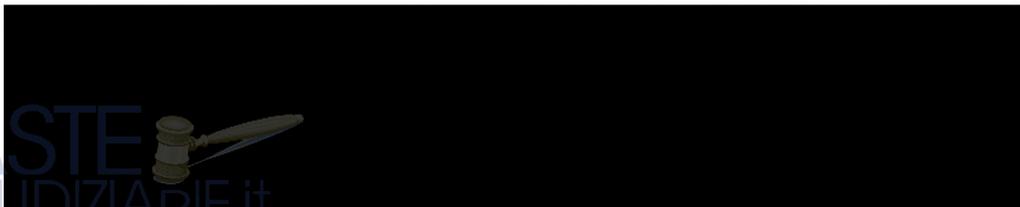
Catasto Terreni del Comune di Susa foglio 16,

- mappale n. 380, orto irriguo di classe U, consistenza are 1 centiare 20, reddito Dominicale € 1,24 e Agrario € 0,68, derivante per verifica straordinaria del 21/05/1976 in atti dal 04/03/1997 (n. 5900/1976) dalla stessa particella di maggior consistenza
- mappale n. 549, orto irriguo di classe U, consistenza centiare 96, reddito Dominicale € 0,99 e Agrario € 0,55, derivante per tipo mappale del 18/12/2002, protocollo n. 910040 in atti dal 18/12/2002 (n. 100.1/1987) dalla stessa particella di maggior consistenza
- mappale n. 638, seminativo irriguo arborato di classe 1, consistenza centiare 98, reddito Dominicale € 0,56 e Agrario € 0,46
- mappale n. 751, seminativo irriguo di classe 1, consistenza are 5 centiare 14, reddito Dominicale € 2,92 e Agrario € 2,39, derivante per frazionamento del 20/06/1976 in atti dal 21/03/1987 (n. 91781) dalla particella 383 di maggior consistenza

7. Terreni con accesso dalla Strada Statale 25

- mappale n. 563, prato irriguo di classe 2, consistenza are 11 centiare 35, reddito Dominicale € 5,57 e Agrario € 4,98
- mappale n. 540, seminativo irriguo di classe 1, consistenza centiare 65, reddito Dominicale € 0,37 e Agrario € 0,30

Intestati a:



[redacted]  
diritto di proprietà e la quota di 1/3

**Si precisa che:**

- l'indirizzo corretto delle unità immobiliari è Borgata Chiodo n. 1, diversamente da quanto indicato nelle visure
- il subalterno 3 è costituito da due alloggi separati dal vano scala condominiale, uno posto ad est ed uno ad ovest
- la planimetria del subalterno 3 non risulta correttamente abbinata alla visura pertanto non è possibile ottenerne il rilascio dall'Ufficio del Catasto
- nella visura del subalterno 3 è erroneamente indicato il piano T (terra) ma le unità immobiliari sono al piano primo, come verificato nel sopralluogo
- la particella identificata a Catasto Terreni al foglio 16 n. 742 deve essere denunciata al Catasto Fabbricati in quanto trattasi di fabbricato
- le particelle nn. 752 e 754 sono terreni privi di fabbricati soprastanti

[allegato 2]

*b) Titolarità degli immobili e provenienza fino al primo titolo di acquisto anteriore al ventennio.*

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di divisione è di vecchia costruzione e alla data del 24/11/1970 era di proprietà [redacted] come i terreni (ad eccezione della particella n. 549 di cui non è stato possibile reperire l'atto di provenienza antecedente alla trascrizione del 11/03/1997 ai numeri R.G. 1214 R.P. 941).

- Con Denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Susa al n. 42 volume 660 a seguito del decesso [redacted] [redacted] avvenuto il 25/11/1970 [redacted] per il diritto di proprietà e la quota di 2/4 e per il diritto di usufrutto e la quota di 1/4

[redacted] per il diritto di proprietà e la quota di 1/4



[REDACTED]  
diritto di proprietà e la quota di 1/4 e

- Con Denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Susa al n. 49 volume 690 e n. 33 volume 152 del 01/12/1975 a seguito del decesso di [REDACTED] sopra generalizzato, avvenuto il 30/01/1974

[REDACTED] sopra generalizzata, già proprietaria per la quota di 1/4, per il diritto di proprietà e la quota di 1/4

[REDACTED], sopra generalizzato, già proprietario per la quota di 1/4, per il diritto di proprietà e la quota di 1/4

ereditavano, oltre ad altro, la piena proprietà indivisa delle unità immobiliari identificate a

- Catasto Terreni, foglio 16, mappali nn. 383 (ex 383/a, da cui sono derivati gli attuali nn. 828, 829), 754 (ex 607/d – area aggregata a fabbricato), 752 (ex 607/b – area aggregata a fabbricato), 742 (fabbricato da accertare), 540, 563, 638, 380 (ex 380/a da cui è derivato l'attuale n. 380 e ex 380/b da cui è derivato l'attuale n. 755), 751 (ex 383/b), 753
  - Catasto Fabbricati, foglio 16, n. 607 (costituente l'intero fabbricato)
- Con atto di divisione a rogito Notaio Annese Aldo di Susa del 20/06/1976 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 05/07/1976 ai numeri R.G. 3597 R.P. 3024,

[REDACTED] divenivano alla divisione degli immobili in comunione ed in particolare:

[REDACTED], sopra generalizzata, otteneva la piena proprietà, oltre ad altro, degli immobili oggetto di perizia identificati a

- Catasto Terreni, foglio 16, mappali nn. 383 (ex 383/a, da cui sono derivati gli attuali nn. 828, 829), 754 (ex 607/d – area aggregata a fabbricato), 752 (ex 607/b – area aggregata a fabbricato), 742 (fabbricato da accertare), 755 (ex

380/b)



- Catasto Fabbricati, foglio 16, n. 607- parte (costituente l'intero piano terra del fabbricato in oggetto)

[redacted] sopra generalizzato, otteneva la piena proprietà, oltre ad altro, degli immobili oggetto di perizia identificati a

- Catasto Terreni, foglio 16, mappali nn. 540, 563, 638, 380 (ex 380/a da cui è derivato l'attuale n. 380), 751 (ex 383/b), 753 (ex 607/c)
  - Catasto Fabbricati, foglio 16, n. 607- parte (costituente l'intero piano primo del fabbricato in oggetto) [allegato 3.1]
- Con Denuncia di successione presentata all'Ufficio del registro di Avigliana al n. 44 volume 677 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 07/04/2005 ai numeri R.G. 3477 R.P. 2601 a seguito del decesso [redacted] sopra generalizzata, avvenuto il 30/09/1976

[redacted]  
[redacted] per il diritto di proprietà e la quota di 1/2

[redacted], per il diritto di proprietà e la quota di 1/2

ereditavano le unità immobiliari identificate a

- Catasto Terreni, foglio 16, mappali nn. 742 (fabbricato da accertare), 752, 754 (area aggregata a fabbricato), 755 (ex 380/a), 828 (ex 383/a), 829 (ex 383/a)
- Catasto Fabbricati, foglio 16, n. 607/1 (costituente l'intero piano terra del fabbricato oggetto di perizia)

**Si precisa che non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità.**

- Con atto di compravendita a rogito Notaio Annese Aldo di Susa del 27/02/1996 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 02/03/1996 ai numeri R.G. 1399 R.P. 1085,

[redacted] sopra generalizzato, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 e



[REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di proprietà e la quota di 1/2

acquistavano le unità immobiliari identificate a

- Catasto Terreni, foglio 16, mappali nn. 752 e 828
- Catasto Fabbricati, foglio 16, n. 607 subalterno 2 (ex 607/1 parte) da [REDACTED] sopra generalizzato, proprietario per la quota di 1/2  
[REDACTED] sopra generalizzato, proprietario per la quota di 1/2

- Con Denuncia di successione presentata all'Ufficio del registro di Susa al n. 95 volume 800 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 11/03/1997 ai numeri R.G. 1214 R.P. 941 a seguito del decesso [REDACTED] sopra generalizzato, avvenuto in data 08/11/1995, seguita da accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Vesce Alberto di Almese trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 21/02/2020 ai numeri R.G. 1318 R.P. 1004  
[REDACTED] er  
il diritto di proprietà e la quota di 1/3

[REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di proprietà e la quota di 1/3

[REDACTED], sopra generalizzato, per il diritto di proprietà e la quota di 1/3  
ereditavano le unità immobiliari identificate a

- Catasto Terreni, foglio 16, mappali nn. 380, 540, 549 (ex 549 parte), 563, 638, 751
- Catasto Fabbricati, foglio 16, n. 607 subalterno 3 (ex 607/2 - costituente l'intero piano primo del fabbricato in oggetto)
- Catasto Fabbricati, foglio 16, n. 753 graffato al n. 776 (ex 753)

- Con atto di compravendita a rogito Notaio Annese Aldo di Susa del 12/02/2002 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 22/02/2022 ai numeri R.G. 1524 R.P. 1136,



[redacted] sopra generalizzato, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 e

[redacted] sopra generalizzata, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2

acquistavano, oltre ad altro, le unità immobiliari identificate a

- Catasto Terreni, foglio 16, mappali nn. 742 (fabbricato da accertare), 754 (area aggregata a fabbricato), 755, 829

- Catasto Fabbricati, foglio 16, n. 607 subalterno 1 (ex 607/1 parte) da

[redacted] sopra generalizzato, proprietario per la quota di 1/2

[redacted] sopra generalizzato, proprietario per la quota di 1/2

[allegato 3]

*c) Esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni) e eventuali vincoli e oneri esistenti sull'immobile ivi inclusi, a titolo esemplificativo, quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo.*

Dalle indagini effettuate risulta che sugli immobili oggetto di perizia sono presenti le seguenti formalità:

- Domanda di divisione giudiziale trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 12/02/2021 ai numeri R.G. 1200 R.P. 941 per la quota di 1/1 a favore di BENE BANCA CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA - CUNEO S.C. contro

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Formalità da cancellare totalmente.



- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 09/10/2019 ai numeri R.G. 7455 R.P. 5737 .

Formalità da cancellare totalmente.

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 09/10/2019 ai numeri R.G. 4373 R.P. 520 a favore di Bene Banca Credito Cooperativo di Bene Vagienna - Cuneo S.C. [REDACTED] per il valore di capitale di € 171.759,46 ed il valore di ipoteca di € 250.000.

Formalità da cancellare parzialmente.

*d) Stato di occupazione dei beni*

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono libere.

*e) – Descrizione degli immobili*

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è localizzato nel Comune di Susa, in Borgata Chiodo ed è limitrofo alla Strada Statale 25.

È costituito da tre alloggi, di cui uno al piano terra e due al piano primo, all'interno di fabbricato quadrifamiliare a due piani fuori terra (mappale n. 607), da un basso edificio uso legnaia (mappale n. 742), da un fabbricato al cui interno sono presenti una autorimessa e due ripostigli adiacenti (mappale n. 753 graffato al 776) e da terreni in parte circostanti il fabbricato, in parte posizionati a qualche centinaia di metri lungo la strada statale e formanti un sol corpo (mappali nn. 540 e 563).

Il fabbricato principale è di vecchia costruzione, ha struttura portante in mattoni, facciate intonacate, tetto con struttura lignea e manto di copertura in tegole di laterizio. Sul lato sud è provvisto di porticato al piano terra e terrazzo al piano primo.

1. L'alloggio al piano terra (lato est) si raggiunge dall'atrio comune ed è costituito da un ingresso da cui si passa in una prima camera di mq 13 circa da cui si accede ad un disimpegno su cui si affacciano il bagno di mq 6 circa ed una seconda



camera di mq 17 circa da cui, tramite scala a chiocciola, si sale alla camera dell'alloggio soprastante.

L'unità immobiliare ha soffitto piano di altezza pari a mt. 3,20; ha pavimento in ceramica in tutti gli ambienti, rivestimento in ceramica in bagno, serramenti esterni in legno con vetrocamera, ove visibili, quelli interni in legno tamburato e vetro, ove presenti, portoncino d'ingresso in legno; il riscaldamento è autonomo con caldaia posizionata in bagno. All'alloggio è associata una cantina nell'interrato a cui non è stato possibile accedere.

L'unità immobiliare è in cattive condizioni di manutenzione e risulta non utilizzata da tempo; il sopralluogo è stato particolarmente difficoltoso in quanto i locali sono ingombri di materiale vario.

La superficie netta complessiva è pari a mq 45.

2. L'alloggio al piano primo lato est ha accesso dalla scala condominiale ed è costituito dal soggiorno di mq 13 circa da cui si passa nella cucina di mq 10 circa, da cui si accede al bagno di mq 6 circa; l'accesso alla camera da letto di mq 17 circa avveniva dal soggiorno ma è attualmente chiuso in quanto la stanza è stata di fatto annessa all'alloggio sottostante. Tutti i locali con esposizione sud sono affacciati sul terrazzo comune.

L'unità immobiliare ha soffitto piano di altezza pari a mt. 3,20; ha pavimento in ceramica in tutti gli ambienti, rivestimento in ceramica in cucina e bagno, serramenti esterni in legno con vetro semplice, interni in legno tamburato e vetro, ove presenti, portoncino d'ingresso in legno; il riscaldamento è centralizzato e l'acqua calda sanitaria è prodotta da due boiler elettrici. All'alloggio è associata una cantina nell'interrato a cui non è stato possibile accedere in comunione con l'altro alloggio del piano.

L'unità immobiliare è in condizioni di manutenzione discreta anche se sono visibili efflorescenze e tracce di umidità su soffitto e pareti perimetrali.

La superficie netta complessiva è pari a mq 45.



3. L'alloggio al piano primo lato ovest ha accesso dalla scala condominiale ed è costituito dall'ingresso su cui si aprono il bagno, di mq 6 circa, il soggiorno di mq 14 circa da cui si accede al cucinino di mq. 5, e la camera da letto di mq 22. Tutti i locali con esposizione est sono affacciati sul terrazzo comune.

L'unità immobiliare ha soffitto piano di altezza pari a mt. 3,20; ha pavimento in graniglia in tutti gli ambienti, rivestimento in ceramica in cucina e bagno, serramenti esterni in legno con vetro semplice, interni in legno tamburato e vetro, portoncino d'ingresso in legno; il riscaldamento è autonomo e l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico. All'alloggio è associata una cantina nell'interrato a cui non è stato possibile accedere.

L'unità immobiliare è in condizioni di manutenzione discrete.

La superficie netta complessiva è pari a mq 53.

L'autorimessa è un fabbricato di vecchia costruzione in muratura portante intonacata al rustico e copertura ad una falda in legno con tegole in laterizio. Vi si accede da un portone in ferro e durante il sopralluogo non è stato possibile visionarla. All'interno è suddivisa in un locale autorimessa vero e proprio e in due ripostigli. Ha superficie catastale pari a mq 32.

La legnaia è un fabbricato di vecchia costruzione in muratura portante intonacata al rustico e copertura a due falde in legno con tegole in laterizio. Vi si accede da una porta in legno e durante il sopralluogo non è stato possibile visionarla. Ha superficie catastale pari a mq 40.

I terreni limitrofi ai fabbricati hanno superficie complessiva pari a metri quadrati 1.460, sono pianeggianti ed incolti; si rileva che sulla particella n. 638 sono presenti baracche in lamiera e tettoie e che sulla particella n. 752 è presente un box in lamiera.

I terreni identificati con le particelle nn. 540 e 563 formano un sol corpo, sono pianeggianti ed adiacenti alla Strada Statale 25 (da Torino a Susa) ed hanno superficie complessiva pari a metri quadrati 1.200.

[allegato 1]

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



f) *Regolarità edilizia degli immobili, l'esistenza della dichiarazione di agibilità, procedura e costo complessivo dell'eventuale regolarizzazione.*

#### Fabbricati

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio Comunale è risultato che i fabbricati oggetto di perizia sono di vecchia costruzione e non è possibile risalire ai titoli che ne hanno autorizzato la costruzione in quanto non richiesto per l'edificazione di fabbricati esterni al concentrico abitato.

La costruzione del fabbricato residenziale, dell'autorimessa e della legnaia è avvenuta in data antecedente al 1° settembre 1967.

Le uniche pratiche rilevate sono:

- Licenza Edilizia n. 65/1969 del 25/06/1969, per la realizzazione di tramezzi interni ed il rifacimento della pavimentazione.
- Licenza di costruzione 156/1974 del 01/10/1974, per modifica della sagoma esistente del fabbricato per la realizzazione di un bagno al piano terra ed uno al piano primo lato nord; si precisa che le opere previste in progetto ed autorizzate non sono state realizzate.
- Denuncia di Inizio Attività del 17/05/2006, protocollo n. 7483 (pratica 069/2006) per la sostituzione dei serramenti nel subalterno 1 non oggetto di perizia.

La licenza di agibilità non è presente [allegato 4].

#### f.1) – Regolarità edilizia ed urbanistica

Dal sopralluogo è emerso che lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di perizia non è conforme all'ultima planimetria autorizzata e alle planimetrie catastali depositate.

In dettaglio:

- alloggio piano terra (subalterno 2): all'interno dei tre locali originari sono stati realizzati un ingresso, una cucina, un disimpegno, una camera ed un bagno; inoltre nella camera è stata realizzata un'apertura nel solaio per poter installare una scala di collegamento con l'alloggio del piano primo;



- alloggio piano primo lato est (subalterno 3): all'interno della camera è stato ricavato un bagno con accesso dalla cucina adiacente; inoltre nella camera è presente la scala di cui sopra;
- alloggio piano primo lato ovest (subalterno 3): all'interno della camera lato sud è stato ricavato un cucinino con accesso dal soggiorno adiacente.

Dal punto di vista catastale:

- alloggio piano terra (subalterno 2): sulla parete nord del bagno non è rappresentata la finestra esistente e raffigurata nel progetto del 1974; la disposizione planimetrica dei locali corrisponde a quella originaria;
- alloggi piano primo lato est ed ovest (subalterno 3): la planimetria degli alloggi non è correttamente abbinata alla visura catastale e quindi risulta non rilasciabile; la planimetria realizzata nella pratica di frazionamento depositata all'Ufficio Tecnico Erariale con il numero di protocollo 5 in data 21/05/1976 ritrae la disposizione planimetrica dei locali originaria.

f.1) – procedura e spesa per sanare le irregolarità

Per regolarizzare la situazione attuale sarà necessario:

- sostenere i costi per la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori in sanatoria per le modifiche realizzate in assenza di autorizzazione in ogni unità immobiliare, con conseguente pagamento della sanzione, previa chiusura del foro nel solaio per il posizionamento della scala a chiocciola nel subalterno 2 e realizzazione di un locale antibagno nel subalterno 3 lato est;
- aggiornare le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizi Catastali, mediante
  - presentazione di una istanza per l'abbinamento della planimetria del subalterno 3
  - presentazione di una pratica di variazione catastale per bonificare la situazione attuale di ogni unità immobiliare con conseguente creazione di due subalterni separati al piano primo e di beni comuni non censibili relativamente alle parti comuni del fabbricato (il vano scala ed il sottotetto)



- redazione dell'elaborato planimetrico
- regolarizzare all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizi Catastali, la situazione catastale della particella n. 742 (fabbricato urbano sfuggito all'accertamento) mediante
  - realizzazione di tipo mappale al Catasto Terreni per inserire in mappa il fabbricato
  - accatastamento al Catasto Fabbricati della legnaia con presentazione della planimetria.
- regolarizzare all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizi Catastali, la situazione catastale della particella n. 752 mediante
  - rimozione del box in lamiera presente sulla particella
  - presentazione di una istanza in cui si dichiara che il terreno è privo di fabbricati
  - fusione al Catasto Terreni della particella in oggetto con il terreno pertinenziale al fabbricato residenziale (particella n. 607) mediante il tipo mappale precedentemente citato.
- regolarizzare all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizi Catastali, la situazione catastale della particella n. 754 mediante
  - presentazione di una istanza in cui si dichiara che il terreno è privo di fabbricati

Il costo della sanzione per le opere eseguite in assenza di autorizzazione ammonta a euro 1.000 (oltre ai diritti di segreteria comunali e catastali) per ogni unità immobiliare.

L'onorario presumibile del professionista incaricato per la presentazione delle pratiche di cui sopra potrà aggirarsi complessivamente sui 6.000 euro (più cassa previdenziale ed IVA).

#### Terreni

Dal Certificato di Destinazione urbanistica si evince che i terreni distinti al foglio 16 nn. 380, 540, 563, 638, 751, 754, 828 e 829 secondo le previsioni del Piano Regolatore



Generale Comunale, approvato con D.G.R. n. 112/30387 del 03/06/1980, e la 1<sup>a</sup> variante al Piano Regolatore Generale, approvata in data 09/06/1995 con deliberazione n. 373-46961 dalla Giunta Regionale, e ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) secondo la Variante Strutturale n. 3 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 29/11/2016 risultano avere le seguenti destinazioni urbanistiche e vincoli:

- i mappali nn. 380 e 638 ricadono in zona Ac14, area di completamento di vecchi nuclei esistenti, le cui caratteristiche edificatorie sono normate dall'articolo 19 delle N.T.A.; in classe di pericolosità geomorfologica IIc, Aree ricadenti nel fondovalle in cui il fattore penalizzante deriva dalla scarsa conoscenza della posizione della falda superficiale; in fascia fluviale di tipo C; in parte in fascia di rispetto stradale (art. 52 N.T.A.);
- il mappale n. 540 ricade in zona Ap, aree Agricole Produttive, le cui caratteristiche edificatorie sono normate dall'articolo 16 delle N.T.A.; in classe di pericolosità geomorfologica IIIb2, aree ricadenti su territori in cui a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti, a elevata pericolosità geomorfologica; in area di dissesti areali Eea, processi torrentizi areali, a pericolosità molto elevata; in area inondabile retrostante al limite B di progetto; in fascia fluviale di tipo C; in fascia di rispetto ferroviaria (art. 52 N.T.A.);
- il mappale n. 563 ricade in zona Ap, aree Agricole Produttive, le cui caratteristiche edificatorie sono normate dall'articolo 16 delle N.T.A.; in classe di pericolosità geomorfologica IIIb2, aree ricadenti su territori in cui a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti, a elevata pericolosità geomorfologica; in area di dissesti areali Eea, processi torrentizi areali, a pericolosità molto elevata; in area inondabile retrostante al limite B di progetto; in fascia fluviale di tipo C; in parte in fascia di rispetto stradale e ferroviaria (art. 52 N.T.A.);
- i mappali nn. 751, 754, 828, 829 ricadono in zona Ac14, area di completamento di vecchi nuclei esistenti, le cui caratteristiche edificatorie sono normate dall'articolo 19 delle N.T.A.; in classe di pericolosità geomorfologica IIc, Aree ricadenti nel



fondovalle in cui il fattore penalizzante deriva dalla scarsa conoscenza della posizione della falda superficiale; in fascia fluviale di tipo C.

Data la conformazione planimetrica dei terreni e la presenza di tutti i vincoli sopra descritti i terreni oggetto di perizia sono da considerare privi di capacità edificatoria ad eccezione dei mappali nn. 751, 754, 828, 829 la cui superficie complessiva è pari a mq 1.060.

Su tali particelle, normate dall'articolo 19 delle N.T.A., è possibile realizzare interventi di categoria VII ("interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere ... su porzioni di territorio già parzialmente edificate, disciplinate con specifiche prescrizioni ...") con densità fondiaria massima di mc/mq 0,70, altezza massima di m 7 e due piani fuori terra [allegato 5].

Si precisa infine che le particelle nn. 751 e 753 sono gravate da servitù di passaggio pedonale e carraio della larghezza di metri 3,00, a minor danno, a favore dei mappali nn. 383 e 754 (come indicato nell'atto di divisione trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 05/07/1976 ai numeri R.G. 3597 R.P. 3024).

#### *g) Esistenza dell'Attestato di Prestazione energetica*

La ricerca effettuata presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE) ha dato esito negativo; non è quindi presente l'Attestato di Prestazione Energetica.

#### *h) Verifica spese e procedimenti giudiziari*

Dalla documentazione depositata in atti e dalle indagini effettuate non è risultata la presenza di spese o procedimenti giudiziari.

#### *i) Determinazione del valore di mercato degli immobili*

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia la scrivente ha effettuato un'analisi del valore medio di mercato a metro quadrato delle unità immobiliari con caratteristiche simili nella zona in causa, tenendo in considerazione la tipologia dei fabbricati, la localizzazione rispetto al centro cittadino, la



facilità di accesso e la comodità di raggiungimento, le caratteristiche strutturali, le rifiniture architettoniche, l'età e stato di manutenzione, la presenza di spazi privati e di aree pertinenziali esterne.

Per ottenere la valutazione più obiettiva possibile la scrivente ha inoltre fatto riferimento alle banche dati del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Borsino Immobiliare) confrontando detti valori con le proposte di vendita per immobili di pari tipologia pubblicate dalle Agenzie Immobiliari nella zona in cui sono localizzati i beni; all'interno delle proposte reperite sul mercato sono stati selezionati i "comparabili" specifici da cui è stato desunto il valore unitario medio applicando una riduzione del 10-15% per tener conto dell'inevitabile diminuzione del prezzo di compravendita in fase di trattativa.

Per i terreni agricoli la scrivente ha fatto riferimento ai "Valori agricoli medi, per tipo di coltura, dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Torino, riferiti all'anno 2020 e validi per l'anno 2021" (ultima annualità disponibile) proposti dalla Commissione Espropri per la Provincia di Torino per la regione agraria n. 3 che comprende il territorio di Susa. Per i terreni edificabili si è fatto riferimento al valore di mercato richiesto per beni simili.

#### Valori di vendita reperiti sul mercato

Nei primi mesi del 2022 il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nel Comune di Susa è pari a € 864 al metro quadro, nettamente inferiore alla media provinciale di € 1.545.

Il prezzo delle unità immobiliari in vendita relativo alle proposte pubblicate dalle Agenzie Immobiliari riguardanti immobili con caratteristiche simili va da €/mq 580 a €/mq 740 con una media ponderata di €/mq. 640; il valore medio di compravendita, considerata la riduzione di circa il 15% dovuta alla trattativa in fase di acquisto, ammonta indicativamente a 550 €/mq.

Si rileva però che sul mercato sono presenti pochi alloggi in stabili simili.

#### Valori unitari a metro quadrato proposti dalle banche dati per le abitazioni civili



- l'OMI per lo stato conservativo normale e la tipologia economica propone un valore di vendita che varia da €/mq. 540 a €/mq. 810;
- l'Osservatorio Immobiliare della FIAIP (ultima annualità 2017) per gli alloggi da ristrutturare propone un valore di vendita che varia da €/mq. 300 a €/mq. 800;
- il Borsino Immobiliare per gli alloggi in stabili di qualità inferiore alla media di zona propone un valore che varia da €/mq. 500 a €/mq. 663 con una media di €/mq. 582; per i box da €/mq. 377 a €/mq. 442 con una media di €/mq. 410.

Considerata la localizzazione periferica rispetto al centro cittadino, la posizione e le destinazioni d'uso della zona circostante,

considerato lo stato di manutenzione appena discreto delle unità immobiliari e la tipologia complessiva dei fabbricati

considerato lo stato edilizio autorizzato e la presenza di importanti oneri urbanistici che ammontano tra spese professionali, diritti e sanzioni indicativamente ad € 4.000 per unità immobiliare

considerata la superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto calcolata sulla base del rilievo sommario effettuato e della documentazione comunale e catastale acquisita, secondo i criteri indicati nel DPR 138 del 23/03/1998 si propongono i seguenti valori:

1. alloggio identificato al foglio 16, particella 607, subalterno 2

#### Superficie commerciale

superficie abitabile:	mq	58,00
superficie cantina:	mq	9x0,25
Superficie commerciale arrotondata	mq	60,00

#### Valutazione

si propone il seguente valore:

superficie commerciale dell'unità immobiliare	mq.	60,00
prezzo di riferimento a mq:	€/mq.	550
oneri di regolarizzazione (presunti)	€	4.000

<b>Valore di mercato dell'alloggio (arrotondato)</b>	<b>€</b>	<b>29.000</b>
--	----------	---------------

2. alloggio identificato al foglio 16, particella 607, subalterno 3 – parte est



**Superficie commerciale**

superficie abitabile:	mq	58,00
superficie balcone lato est:	mq	3x0,30
superficie cantina non considerata in quanto indivisa:		
Superficie commerciale arrotondata	mq	59,00

**Valutazione**

si propone il seguente valore:

superficie commerciale dell'unità immobiliare	mq.	59,00
prezzo di riferimento a mq:	€/mq.	550
oneri di regolarizzazione (presunti)	€	4.000

<b>Valore di mercato dell'alloggio (arrotondato)</b>	<b>€</b>	<b>28.000</b>
--	----------	---------------

3. alloggio identificato al foglio 16, particella 607, subalterno 3 – parte ovest

**Superficie commerciale**

superficie abitabile:	mq	69,00
superficie cantina non considerata in quanto indivisa:		
Superficie commerciale arrotondata	mq	69,00

**Valutazione**

si propone il seguente valore:

superficie commerciale dell'unità immobiliare	mq.	69,00
prezzo di riferimento a mq:	€/mq.	550
oneri di regolarizzazione (presunti)	€	4.000

<b>Valore di mercato dell'alloggio (arrotondato)</b>	<b>€</b>	<b>34.000</b>
--	----------	---------------

4. autorimessa identificata al foglio 16, particella 753 graffata alla 776

**Valutazione**

superficie catastale	mq.	32,00
prezzo di riferimento a mq:	€/mq.	200

<b>Valore di mercato (arrotondato)</b>	<b>€</b>	<b>6.000</b>
--	----------	--------------



## 5. legnaia identificata al foglio 16, particella 742

Valutazione

superficie catastale	mq.	40,00
prezzo di riferimento a mq:	€/mq.	150
oneri di regolarizzazione catastale (presunti)	€	1.000
<b>Valore di mercato (arrotondato)</b>	<b>€</b>	<b>5.000</b>

Terreni

Considerato che i "Valori agricoli medi, per tipo di coltura, dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Torino, riferiti all'anno 2018 e validi per l'anno 2019" proposti dalla Commissione Espropri per la Provincia di Torino per la regione in causa variano da €/mq 1,62 a €/mq 3,38 (in base al tipo di coltura), per la valutazione si propone di utilizzare il valore di €/mq 5,00.

Inoltre, considerato che la particella n. 752 è un'area rurale aggregata al fabbricato residenziale, se ne propone lo stralcio dalla valutazione per renderla comune ai proprietari del fabbricato unitamente all'ente urbano n. 607 (terreno pertinenziale al fabbricato).

## 6. terreni identificati al foglio 16, particelle 540 e 563

Valutazione

superficie catastale	mq.	1.200,00
prezzo di riferimento a mq:	€/mq.	5,0
<b>Valore di mercato (arrotondato)</b>	<b>€</b>	<b>6.000</b>

## 7. terreni identificati al foglio 16, particelle 380, 755

Valutazione

superficie catastale	mq.	132,00
prezzo di riferimento a mq:	€/mq.	5,0
<b>Valore di mercato (arrotondato)</b>	<b>€</b>	<b>700</b>



8. terreni identificati al foglio 16, particelle nn. 549 e 638

Valutazione

superficie catastale	mq.	194,00
prezzo di riferimento a mq:	€/mq.	5,0
<b>Valore di mercato (arrotondato)</b>	<b>€</b>	<b>1.000</b>

9. terreni identificati al foglio 16, particelle 751, 754, 828, 829

Considerata l'edificabilità dei terreni in oggetto ed i vincoli indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica, per la valutazione si propone di utilizzare il valore prudenziale di €/mq 40,00

Valutazione

superficie catastale	mq.	1.060,00
prezzo di riferimento a mq:	€/mq.	40
<b>Valore di mercato (arrotondato)</b>	<b>€</b>	<b>42.000</b>

*l) Giornali di informazione locali avente maggior diffusione*

- *L'ECO DEL CHISONE*, Cooperativa Cultura e Comunicazioni Sociali, Viale 1° Maggio n. 7, La Porporata 10064 Pinerolo (TO), P.I. 02084040019, n. iscrizione reg. imprese: Torino – 1142, email: info@ecodelchisone.it
- *LUNA NUOVA*, Editrice Lunanuova Coop. a R.L. C.so Laghi 15, 10051, Avigliana (TO), P.I. 06337090010, email: lunanuova@lunanuova.it
- *RETELUNA.IT TORINO - Quotidiano indipendente di informazione locale in tutta Italia*, iscritta al n° 987 del Registro della Stampa del Tribunale di Lecce il 22 aprile 2008, P.I. IT03928760754, iscrizione R.O.C. n° 22805, email redazione.torino@reteluna.it

*m) Divisibilità degli immobili e predisposizione del progetto di divisione con la formazione di lotti di valore il più possibile corrispondente a quello delle singole quote*



**INDICE:**

<i>Risposta al punto a: identificazione degli immobili</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Risposta al punto b: titoli di proprietà</i>	<i>pag. 9</i>
<i>Risposta al punto c: formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli</i>	<i>pag. 13</i>
<i>Risposta al punto d: stato di occupazione dei beni</i>	<i>pag. 14</i>
<i>Risposta al punto e: descrizione degli immobili</i>	<i>pag. 14</i>
<i>Risposta al punto f: regolarità edilizia e dichiarazione di agibilità</i>	<i>pag. 17</i>
<i>Risposta al punto g: presenza di Attestato prestazione energetica</i>	<i>pag. 21</i>
<i>Risposta al punto h: spese e procedimenti giudiziari</i>	<i>pag. 21</i>
<i>Risposta al punto i: valutazione</i>	<i>pag. 21</i>
<i>Risposta al punto l: giornali di informazione locale</i>	<i>pag. 26</i>
<i>Risposta al punto m: progetto di divisione</i>	<i>pag. 26</i>

- Allegati: 1 – Documentazione fotografica  
 2 – Documentazione catastale  
 3 – Atti di provenienza  
 4 – Documentazione edilizia  
 5 – Certificato di Destinazione Urbanistica e Norme tecniche di Attuazione

