



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

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



CAUSA R.G. 842/2021



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – INTEGRAZIONE



BENE BANCA - CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA

parte attrice



Avv.to Roberto Serantoni

Contro:

“A1” – *parte convenuta*

“A2” – *parte convenuta secondaria*



**RIEPILOGO**➤ **IMMOBILE:**

Nel fabbricato residenziale sito in Susa (TO), Borgata Chiodo n. 1 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Susa al foglio 16, mappale 607, alloggio al piano terra con cantina di pertinenza identificato con il subalterno 1

➤ **PROPRIETA':**

"A1" nato a *** il ***, C.F. ***, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2

"A2" nata a *** il ***, C.F. ***, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2

➤ **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:****ISCRIZIONI:**

– Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 05/06/2019 ai numeri R.G. 4373 R.P. 520

TRASCRIZIONI:

– Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 06/10/2022 ai numeri R.G. 8190 R.P. 6548.

➤ **STATO DI OCCUPAZIONE:**

occupato dal comproprietario "A1"

➤ **VALORE DI MERCATO:**

alloggio al piano terra (subalterno 1)

€ 24.000 (euro ventiquattromila)



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 26/10/2022 ha ricevuto dal G.I. del Tribunale Ordinario di Torino – Sezione Seconda Civile – Dott.ssa Marongiu Ester, l'incarico di integrare la perizia già depositata rispondendo 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 verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 06/10/2022 ai numeri R.G. 8190 R.P. 6548 è stata impegnata 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 su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno, oltre a cantina nell'interrato.

Dati catastali, ubicazione e coerenze.

Catasto Fabbricati del Comune di Susa foglio 16, mappale 607, subalterno 1, Categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3, superficie catastale totale mq. 75, escluse aree scoperte mq. 72, rendita € 154,94 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 e esatta rappresentazione grafica – n. C02508.1/1996) dalla particella 607 di maggior consistenza.

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

Coerenze (come risultano nella planimetria catastale):

a nord, ovest e sud area esterna comune, ad est area esterna comune, ingresso comune e vano scala condominiale

Intestati a:

“A1” nato a *** il ***, C.F. ***, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2

“A2” nata a *** il ***, C.F. ***, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2

Si precisa che l'indirizzo corretto delle unità immobiliari è Borgata Chiodo n. 1, diversamente da quanto indicato nella visura [allegato 2.i].

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

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,

“A1”, nato a *** il ***, C.F. ***, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 e

“A2” nata a *** il ***, C.F. ***, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2

acquistavano, oltre ad altro, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento da

“B1”, nato a *** il ***, C.F. ***, proprietario per la quota di 1/2

“B2”, nato a *** il ***, C.F. ***, proprietario per la quota di 1/2

[allegato 3.i]

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:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 05/06/2019 ai numeri R.G. 4373 R.P. 520 a favore di Bene Banca Credito Cooperativo di



Bene Vagienna - Cuneo S.C. contro "A1" per il valore di capitale di € 171.759,46 ed il valore di ipoteca di € 250.000.

Formalità da cancellare totalmente.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 06/10/2022 ai numeri R.G. 8190 R.P. 6548 .

Formalità da cancellare totalmente.

d) Stato di occupazione dei beni

L'unità immobiliare oggetto di perizia è occupata dal comproprietario "A1".

e) – Descrizione degli immobili

L'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di fabbricato quadrifamiliare a due piani fuori terra localizzato nel Comune di Susa, in Borgata Chiodo n. 1, in posizione limitrofa alla Strada Statale 25.

L'edificio 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.

L'alloggio in oggetto è al piano terra e si raggiunge dall'atrio comune; è costituito da ingresso living su soggiorno con angolo cottura da cui si accede alla camera da letto all'interno della quale si apre il bagno.

Il soggiorno ha superficie pari a mq 26 circa ed ha due finestre affacciate sull'area comune con esposizione nord ed ovest; la camera ha superficie di circa mq 16,00, oltre alla zona di disimpegno da cui si accede al bagno di mq 6 circa, e aperture finestrate a sud ed est; il bagno è dotato di finestra.

L'unità immobiliare ha soffitto piano di altezza pari a mt. 3,20; ha pavimento in gres porcellanato in tutti gli ambienti, rivestimento in ceramica in bagno, serramenti esterni in legno con vetrocamera, portoncino d'ingresso in legno. All'alloggio è associata una cantina nell'interrato di superficie catastale pari a circa mq. 8.

L'unità immobiliare è in condizioni di manutenzione discrete anche se sono visibili efflorescenze e tracce di condensa su soffitto e pareti perimetrali lato nord.

La superficie calpestabile complessiva è pari a mq 53 [allegato 1.i]

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio Comunale è risultato che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia è di vecchia costruzione e non è possibile risalire ai titoli che ne hanno autorizzato la costruzione in quanto non richiesto per la realizzazione di fabbricati esterni al concentrico abitato. Da quanto appreso l'edificazione è avvenuta in data antecedente al 1° settembre 1967.

Le uniche pratiche reperite sono:

- Licenza Edilizia n. 65/1969 del 25/06/1969, per la realizzazione di tramezzi interni ed il rifacimento della pavimentazione (alla quale non è allegato un elaborato grafico per cui non si capisce a quale subalterno sia riferita).
- 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 (tale pratica non riguarda l'unità immobiliare oggetto di perizia).
- Denuncia di Inizio Attività del 17/05/2006, protocollo n. 7483 (pratica 069/2006) per la sostituzione dei serramenti nell'unità immobiliare in oggetto (alla quale non è allegato un elaborato grafico).

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

f.1) – Regolarità edilizia ed urbanistica

Dal sopralluogo è emerso che lo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di perizia non è conforme all'ultima planimetria autorizzata nella quale è stata raffigurata (Licenza di costruzione 156/1974 del 01/10/1974) e alla planimetria catastale depositata, in quanto:



l'ingresso e disimpegno sono stati eliminati per realizzare un locale soggiorno/cucina più ampio



- il bagno ha maggiore larghezza e minore lunghezza di quanto raffigurato ed ha accesso dal disimpegno che precede la camera.

Le stesse difformità sono presenti nella planimetria catastale.



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, con conseguente pagamento della sanzione;
- aggiornare la planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizi Catastali, mediante presentazione di una pratica di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.



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).



L'onorario presumibile del professionista incaricato per la presentazione delle pratiche di cui sopra potrà aggirarsi complessivamente sui 1.200 euro (più cassa previdenziale ed IVA).



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 dell'immobile 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 15% per tener conto dell'inevitabile diminuzione del prezzo di compravendita in fase di trattativa.

Valori di vendita reperiti sul mercato

Nei primi mesi del 2023 il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nel Comune di Susa è pari a € 824 al metro quadro, nettamente inferiore alla media provinciale di € 1.563 (fonte *Immobiliare.it*).

Il prezzo delle unità immobiliari in vendita relativo alle proposte pubblicate dalle Agenzie Immobiliari riguardanti immobili con caratteristiche simili va da €/mq 187 a €/mq 952 con una media ponderata di €/mq. 499; il valore medio di compravendita, considerata la riduzione di circa il 15% dovuta alla trattativa in fase di acquisto, ammonta indicativamente a 424 €/mq.

Si rileva però che sul mercato sono presenti pochi alloggi con caratteristiche simili a quello oggetto di perizia, che i comparabili individuabili sono tutti collocati in zona centrale o semicentrale del comune di Susa e che sono presenti sul mercato numerosi immobili all'asta.

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

- l'OMI per lo stato conservativo normale e la tipologia economica indica (nel primo semestre del 2022 in quanto non sono presenti aggiornamenti successivi) 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. 507 a €/mq. 673 con una media di €/mq. 590.

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

considerato lo stato di manutenzione discreto dell'unità immobiliare e la tipologia complessiva del fabbricato

considerato il piano terra e la presenza di spazi esterni comuni agli altri alloggi del fabbricato

considerato lo stato edilizio autorizzato e la presenza di oneri urbanistici che ammontano tra spese professionali, diritti e sanzioni indicativamente ad € 2.800

considerata la superficie commerciale dell'unità immobiliare 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

considerata la carenza di atti di compravendita nella zona in causa, come si evince dalle rilevazioni delle banche dati,

si propone:

Superficie commerciale

superficie abitabile:	mq	69,00
superficie cantina:	mq	9x0,25
Superficie commerciale arrotondata	mq	71,00

Valutazione

superficie commerciale dell'unità immobiliare	mq.	71,00
prezzo di riferimento a mq:	€/mq.	380

oneri di regolarizzazione (presunti)	€	2.800
Valore di mercato dell'alloggio (arrotondato)	€	24.000

Osservazioni di parte attrice

[...] la valutazione appare all'esponente eccessivamente ribassata, e ciò per molteplici ordini di ragioni.

In primo luogo, non appare motivata, oltre che in ogni caso eccessiva, la riduzione del valore di mercato al metro quadro ad € 380,00, laddove – come indicato dal perito – [...] “ Il prezzo delle unità immobiliari in vendita relativo alle proposte pubblicate dalle Agenzie Immobiliari riguardanti immobili con caratteristiche simili va da €/mq 187 a €/mq 952 con una media ponderata di €/mq. 499; il valore medio di compravendita, considerata la riduzione di circa il 15% dovuta alla trattativa in fase di acquisto, ammonta indicativamente a 424 €/mq.”

La riduzione del coefficiente al metro quadro appare eccessiva anche alla luce delle quotazioni operate dagli osservatori di settore [...].

Ne discende che, pur non essendo state evidenziate criticità nello stato di conservazione del bene, che anzi appare in stato discreto, la valutazione effettuata si discosta sensibilmente dai valori minimi riportati dalle predette tabelle.

Inoltre, tale consistente riduzione non appare giustificata dalla presenza sul mercato di pochi - e centrali o semicentrali - alloggi con caratteristiche simili a quello oggetto di perizia e di numerosi immobili all'asta, e ciò anche in quanto, in ogni caso, l'immobile risulta ben collegato trovandosi “in posizione limitrofa alla Strada Statale 25”.

A ciò si aggiunga che la valutazione del bene in complessivi € 24.000,00 si discosta sensibilmente dalla valutazione effettuata dal medesimo C.T.U. nella precedente perizia del 30.03.2022 su altro bene sito nel medesimo stabile, avente caratteristiche comparabili, segnatamente il subalterno 2, alloggio al piano terra, con cantina, peraltro di inferiore metratura – 60 mq – valutato in complessivi € 29.000, (al netto delle regolarizzazioni) mediante adozione di un coefficiente al metro quadro pari ad € 550.

I dati delle compravendite di immobili residenziali (con relative pertinenze) nel Comune di Susa nell'anno 2022, reperibili nell'Area riservata dell'Agenzia delle Entrate, indicano che gli atti notarili sono stati venticinque ed hanno riguardato quarantotto unità immobiliari. Tutte le unità in oggetto sono localizzate all'interno del concentrico cittadino.

Di questi immobili, diciotto sono catastalmente identificati in categoria A/3 come quello oggetto di perizia:

- n. 7 sono stati compravenduti nel primo trimestre ed il prezzo unitario medio di compravendita ammonta ad €/mq 674 (attribuendo alla superficie delle pertinenze lo stesso coefficiente moltiplicativo utilizzato in perizia)

- n. 5 nel secondo trimestre, con prezzo unitario medio di €/mq 527
- n. 6 nel quarto trimestre, con prezzo unitario medio di €/mq 449.

La flessione del prezzo unitario medio tra il primo ed il secondo trimestre è stata di circa il 20%, tra il secondo ed il quarto di circa il 15%.

L'analisi statistica effettuata non può essere esaustiva in quanto non tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, poichè tali condizioni non possono essere desunte dai dati reperiti; l'elemento utilizzato per il confronto è dunque solo la categoria catastale di appartenenza che peraltro, soprattutto laddove le unità immobiliari sono state variate in epoca recente (come si evince dalla maggior parte dei dati analizzati), risponde a precisi criteri attributivi.

Tale analisi indica però che tra i venticinque atti di compravendita nessuno ha riguardato unità immobiliari esterne al concentrico cittadino o nelle immediate vicinanze (il fabbricato oggetto di perizia è in Borgata Chiodo, in zona Autoporto di Susa esterna al concentrico cittadino) e che il prezzo unitario medio di compravendita nell'ultimo trimestre rilevato (ottobre – dicembre 2022) ammontava ad €/mq 449.

Se il mercato confermerà in questi mesi la flessione già evidenziata in quelli appena trascorsi, considerando che la valutazione deve tener conto della localizzazione periferica dell'alloggio rispetto al concentrico abitato, elemento che rende il bene certamente meno appetibile rispetto ad altri, e ancora tenendo in considerazione l'ampia offerta sul mercato di unità immobiliari, la scrivente ritiene che il costo unitario proposto (€/mq 380) non si discosti troppo dall'attuale reale valore di mercato.

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, in caso positivo, predisposizione del progetto di divisione con la formazione di lotti di valore il più possibile corrispondente a quello delle singole quote

Considerato che l'immobile oggetto di divisione è un alloggio di 69 metri quadrati lordi abitabili, oltre a superficie accessoria, con unico accesso da area comune, non può essere considerato comodamente divisibile.

Osservazioni di parte attrice

[...] Sotto altro profilo, poichè il perito ha evidenziato come anche il bene oggetto di valutazione integrativa (in comproprietà tra i sig.ri Riccardo Nurisso e Antonella Dallasio per ½ ciascuno) non risulta comodamente divisibile, l'esponente ritiene che – come già evidenziato nella propria istanza del 06.09.2022 – si renda necessaria una ulteriore valutazione, in ordine alla possibilità di costituire e porre in vendita le varie unità staggite (R.G.E. 996/2019+500/2022) in un unico lotto.

[...] A tal fine, si ritiene opportuno che il perito formuli una valutazione complessiva dell'intero compendio, la quale non potrà ridursi alla mera sommatoria delle stime già effettuate delle singole 4 unità, posto che – ad avviso dell'esponente - l'appetibilità del compendio e il suo valore sul mercato non potranno che essere accresciute dalla vendita dello stesso nella sua interezza.

L'immobile oggetto di divisione è un fabbricato a due piani fuori terra (oltre ad uno interrato) composto da quattro alloggi ed inserito in un'area verde comune; per la dimensione complessiva e per la conformazione planimetrica è troppo grande per essere trasformato in un edificio unifamiliare, ma l'attuale suddivisione in quattro unità immobiliari, a parere della scrivente, ne penalizza il valore in quanto lo trasforma in un condominio extraurbano davvero poco appetibile.

Tale appetibilità potrebbe forse essere accresciuta se il fabbricato venisse venduto nella sua interezza unitamente ai terreni edificabili retrostanti in quanto in ottica di sfruttamento edilizio dell'area potrebbero essere realizzate unità abitative di tipologia e dimensione più coerenti con il contesto e l'edificio esistente potrebbe essere trasformato in una bifamiliare composta da due alloggi bilivello con accesso indipendente e area verde in uso esclusivo.

La scrivente non ritiene però che la valutazione complessiva dell'intero compendio si discosti molto dalla sommatoria delle singole stime in quanto lo sfruttamento in tal senso della capacità edificatoria dei terreni implica costi di trasformazione e realizzazione importanti che al momento non sembra trovino giustificazione nella

scarsa dinamicità del mercato immobiliare, nel crollo delle compravendite delle seconde case e nella localizzazione poco attrattiva dell'eventuale investimento.

Tanto la scrivente ha ritenuto esporre in espletamento dell'incarico ricevuto rimanendo a disposizione dell'ufficio per eventuali chiarimenti.

Torino 14.04.2023

Arch. Monica Colonna



INDICE:

<i>Risposta al punto a: identificazione degli immobili</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Risposta al punto b: titoli di proprietà</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Risposta al punto c: formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Risposta al punto d: stato di occupazione dei beni</i>	<i>pag. 6</i>
<i>Risposta al punto e: descrizione degli immobili</i>	<i>pag. 6</i>
<i>Risposta al punto f: regolarità edilizia e dichiarazione di agibilità</i>	<i>pag. 7</i>
<i>Risposta al punto g: presenza di Attestato prestazione energetica</i>	<i>pag. 8</i>
<i>Risposta al punto h: spese e procedimenti giudiziari</i>	<i>pag. 9</i>
<i>Risposta al punto i: valutazione e risposta alle osservazioni</i>	<i>pag. 9</i>
<i>Risposta al punto l: giornali di informazione locale</i>	<i>pag. 12</i>
<i>Risposta al punto m: progetto di divisione e risposta alle osservazioni</i>	<i>pag. 13</i>

- Allegati:**
- 1 – Documentazione fotografica
 - 2 – Documentazione catastale
 - 3 – Atto di provenienza
 - 4 – Documentazione edilizia
 - 5 – Schema planimetrico