

ASTE  
GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE DI IVREA**  
**SECONDA CIVILE PROCEDURE CONCORSALE**

Procedimento causa di divisione: **R.G. n° 4-5/2023**

**Ill.mo G.I. dott. sa Antonia MUSSA**

**Liquidatore: dott. Davide MARRO**

C.T.U.: arch. Susanna Cividini

\*\*\*

Parte attrice:

Parte convenuta:

\*\*\*

In merito alla procedura in epigrafe il dott. Davide MARRO richiedeva all'Ill.mo giudice, dott. sa Antonia MUSSA, l'autorizzazione ad affidare l'incarico alla scrivente C.T.U, già nominata nella causa di giudizio di divisione R.G. n° 1092/2018 del tribunale di Torino con Ordinanza del 17/07/2019 emessa dal G.I. dott.ssa Maria Gabriella RIGOLETTI, per aggiornare la stima del compendio immobiliare oggetto di indagine.

**a. Svolgimento delle operazioni di consulenza e dati generali**

Il compendio immobiliare situato nel comune di Rivarolo Canavese (Torino), Frazione Sant'Anna, strada Canton Naretti n° 12 è composto da un fabbricato rurale con cortile pertinenziale, di cui una parte è ad uso residenziale e l'altra ad uso deposito, porticato ed ex fienile, una tettoia aperta ubicata frontalmente all'edificio e due terreni confinanti con la particella n° 374 area cortilizia.

A seguito della variazione catastale presentata in data 12/04/2021 dal C.T.U. scrivente per diversa distribuzione degli spazi interni dell'U.I. residenziale, il bene ha acquisito i seguenti dati catastali:

//SUSANNA. CIVIDINI

ARCHITETTO

Via Mentana 19 - 10133 Torino Italia

phone +39 011 54 34 19 cellulare + 39 335 28 28 93

[cividinisusanna@gmail.com](mailto:cividinisusanna@gmail.com) - [susanna.cividini@architettitorinopec.it](mailto:susanna.cividini@architettitorinopec.it)

- Fg. 30, part. n. 374, sub. 2, cat. A/4, classe 1, vani 5, superficie catastale mq. 162, rendita €. 201,42, piani T, I° e sottotetto;

Le altre due unità immobiliari, deposito e tettoia aperta sono censite a Catasto Urbano di Rivarolo Canavese, Provincia di Torino:

- Fg. 30, part. n. 374, sub. 3, cat. C/2, classe 1, Consistenza mq 54, superficie catastale mq. 64, rendita €. 80,88, piani T e I°;
- Fg. 30, Part. 374, sub. 4, Categoria C/7, Classe U, Consistenza mq. 28, Sup. Cat. Totale 29 mq. Rendita Catastale Euro 76,64, piano T.;

Gli appezzamenti di terreno sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Rivarolo Canavese, Provincia di Torino:

- Fg. 30, Part. 376, Qualità Seminativo Irriguo, Classe 2, Sup. Cat. 2.104 mq. Reddito Domenicale € 21,19, Reddito Agrario € 20,10;
- Fg. 30, Part. 378, Qualità Seminativo Irriguo, Classe 2, Sup. Cat. 1.217 mq. Reddito Domenicale € 12,26, Reddito Agrario € 11,63.

Le operazioni peritali per le verifiche degli immobili si sono svolte il giorno 18 settembre 2025 alle ore 17,00 (*verbale di sopralluogo allegato n° 1*).

Al sopralluogo si sono presentati i signori \_\_\_\_\_, parte attrice, proprietari di una quota pari a 2/4 del compendio immobiliare, che hanno permesso l'accesso all'interno delle U.I..

Nel corso della visita si è riscontrato che le condizioni degli immobili sono peggiorate rispetto quanto visionato nei precedenti sopralluoghi effettuati nel 2020/2021 a causa dello stato di totale abbandono dei luoghi, in particolare la vegetazione ha invaso con arbusti e cespugli incolti rendendo impraticabile l'area cortilizia e ricoprendo la tettoia; al fine di poter accedere all'interno dell'area, nei giorni precedenti è stato effettuato, da parte del sig.

//SUSANNA. CIVIDINI

ARCHITETTO

Via Mentana 19 - 10133 Torino Italia

phone +39 011 54 34 19 cellulare + 39 335 28 28 93

[cividinisusanna@gmail.com](mailto:cividinisusanna@gmail.com) - [susanna.cividini@architettitorinopec.it](mailto:susanna.cividini@architettitorinopec.it)

, un intervento di pulizia sommaria nella zona antistante il cancello e le porte d'ingresso dell'edificio.

L'interno della cascina, nella porzione ad uso abitazione, pare sia stata soggetta da atti vandalici con rottura di vetri delle finestre al piano terreno e danneggiamento di alcune parti dell'impianto elettrico.



*Vegetazione nell'area cortilizia*

//SUSANNA. CIVIDINI

ARCHITETTO

Via Mentana 19 - 10133 Torino Italia

phone +39 011 54 34 19 cellulare + 39 335 28 28 93

[cividinisusanna@gmail.com](mailto:cividinisusanna@gmail.com) - [susanna.cividini@architettitorinopec.it](mailto:susanna.cividini@architettitorinopec.it)



*Vegetazione nell'area cortilizia, fronte edificio*



*danneggiamenti e rottura vetri*

#### **b. Determinazione del valore degli immobili all'attualità**

Considerata l'ubicazione delle Unità Immobiliari in esame, la consistenza e condizione manutentiva, lo stato di conservazione, lo stato di occupazione, le dotazioni degli impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione) e tenuto altresì conto dei valori praticati in zona per immobili simili, per la determinazione del valore di mercato si è considerata la superficie commerciale delle unità immobiliari comprensiva di pertinenze.

Per la ricerca del più probabile valore delle unità immobiliari in esame, oltre alle indagini di mercato ed il riferimento alle quotazioni pubblicate da autorevoli riviste e fonti ufficiali come l'Osservatorio Immobiliare del comune di Rivaroli Canavese (TO) frazione Sant'Anna (riferite al più recente dato disponibile), si è seguito il procedimento di stima che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, recentemente messi in vendita.

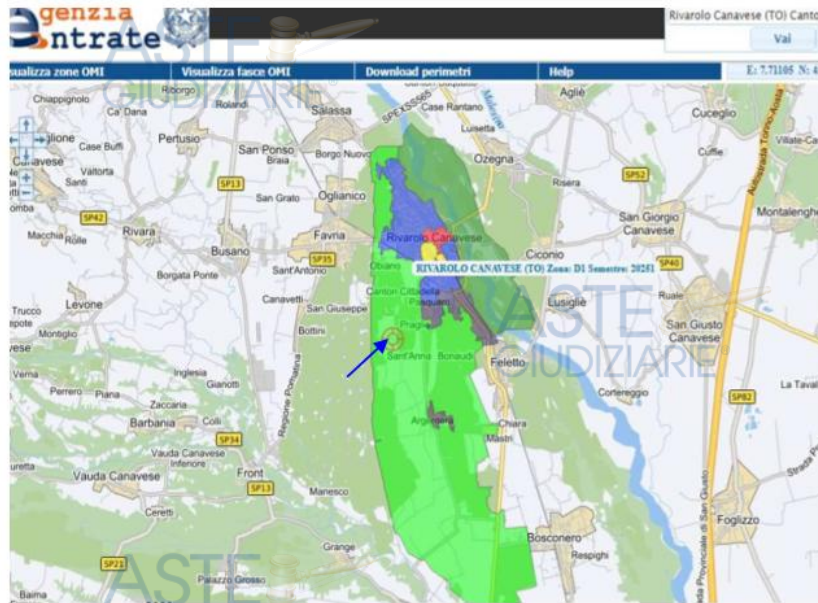
//SUSANNA. CIVIDINI

ARCHITETTO

Via Mentana 19 - 10133 Torino Italia

phone +39 011 54 34 19 cellulare + 39 335 28 28 93

[cividinisusanna@gmail.com](mailto:cividinisusanna@gmail.com) - [susanna.cividini@architettorinopec.it](mailto:susanna.cividini@architettorinopec.it)



Area di quotazione OMI in Rivarolo Canavese zona R1

La scrivente riporta di seguito una tabella in cui sono stati individuati tre casali/cascine, case indipendenti a campione con caratteristiche tipologiche, superficiali, manutentive, posizionali, qualitative similari:

	U.I. A	U.I. B	U.I. C	U.I. RESIDENZIALE IN ESAME
TABELLA DATI				
PREZZO	45.000,00	79.000,00	334.000,00	54.800,00
TIPOLOGIA	CASALE CASCINA	CASALE CASCINA	CASALE CASCINA	CASALE CASCINA
SUPERFICIE MQ	400	245	236	189
N° LOCALI	10	8	4	4

//SUSANNA. CIVIDINI  
ARCHITETTO

Via Mentana 19 - 10133 Torino Italia

phone +39 011 54 34 19 cellulare + 39 335 28 28 93

cividinisusanna@gmail.com - [susanna.cividini@architettitorinopec.it](mailto:susanna.cividini@architettitorinopec.it)

SERVIZIO IGIENICO	NO	NO	2	1
TERRENO	T. MQ. 700	T. MQ. 500	T. MQ. 14.113	T. MQ. 650
BOX AUTO	NO	NO	SI - DOPPIO	NO
RISCALDAMENTO	NO	NO	SI	SI
MANUTENZIONE	DA RISTRUTTURARE	DA RISTRUTTURARE	RISTRUTTURATO	DA RISTRUTTURARE
LOCALITA'	VIA SAN PIETRO 27	CANTON BAUDINI 13 (FRAZ. ARGENTERA)	STR. PROVINCIALE 37	STR. CANTON NARETTI 12

I prezzi dei rustici presi a campione variano da circa €. 45,000 ad €. 334.000,00.

La scrivente riepiloga le caratteristiche principali che condizionano il prezzo di stima del rustico in esame:

- Lo stato di conservazione richiede l'esecuzione di un intervento di opere edilizie strutturali, impiantistiche e funzionali per il recupero del fabbricato;
- Le difformità ed abusi edilizi;
- La collocazione dell'immobile rispetto il paese;
- vetustà del fabbricato;
- caratteristiche di finitura dell'U.I.;
- necessità di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria;
- collocazione del fabbricato nel tessuto urbano;
- Dimensioni e disposizione dei locali, esposizione;
- Altri fattori che influenzano la stima, (lo stato critico del mercato immobiliare della zona, ecc.).

Per il ricalcolo della stima aggiornata del compendio immobiliare oggetto di verifica si sono

//SUSANNA. CIVIDINI

ARCHITETTO

Via Mentana 19 - 10133 Torino Italia

phone +39 011 54 34 19 cellulare + 39 335 28 28 93

[cividinisusanna@gmail.com](mailto:cividinisusanna@gmail.com) - [susanna.cividini@architettitorinopec.it](mailto:susanna.cividini@architettitorinopec.it)

utilizzate le superfici riportate nella relazione tecnica elaborata e depositata in data 01/08/2020 nella causa di divisione R.G. n° 1092/2018 del tribunale di Torino.

Per la porzione di edificio ad uso residenziale la superficie commerciale calcolata è di circa mq. 189,00.

A seguito di tutte le indagini e considerazioni sopra esposte la scrivente ritiene equo stimare il bene in esame in €. 200,00/mq.:

- **stima immobile residenziale)** Mq. 189,00 x €. 200,00 = €. 37.800,00 arrotondato ad €. 37.800,00.

Per la porzione di edificio ad uso deposito con porticato la superficie commerciale calcolata è di circa mq. 82,00.

Da verifiche effettuate sul portale edilizia privata del comune di Rivarolo Canavese dall'analisi del P.R.G.C. e delle Norme di Attuazione viene confermato quanto scritto al capitolo 4) della relazione tecnica del 01/08/2020: il fabbricato deposito con antistante portico e sottotetto (ex fienile) non può essere soggetta a cambio di destinazione d'uso da deposito a residenziale, essendo ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Per tale motivo e considerate le condizioni precarie in cui si trova, la scrivente ritiene equo stimare il bene in esame in €. 120,00/mq.:

- **stima immobile deposito e porticato)** Mq. 82,00 x €. 120,00 = €. 9.840,00 arrotondato ad €. 9.000,00.

Il valore dell'area cortilizia, particella 374, è compreso nel valore stimato dell'edificio.

In merito alla tettoia aperta posta frontalmente all'edificio, considerata la condizione fatiscente in cui versa la struttura allo stato attuale, la scrivente non si ritiene di dare un valore economico.

Per la stima del valore dei terreni, avuto riguardo alle caratteristiche colturali, alla giacitura,

//SUSANNA. CIVIDINI

ARCHITETTO

Via Mentana 19 - 10133 Torino Italia

phone +39 011 54 34 19 cellulare + 39 335 28 28 93

[cividinisusanna@gmail.com](mailto:cividinisusanna@gmail.com) - [susanna.cividini@architettitorinopec.it](mailto:susanna.cividini@architettitorinopec.it)

alla presenza o meno di irrigazione, si è fatto riferimento ai V.A.M. della provincia di Torino per l'anno 2020 (ultimo dato disponibile nella banca dati AdE) Regione Agraria n° 14, pianura canavesana occidentale, per cui si è individuato per i terreni seminativo irriguo, pianeggiante, posto nelle immediate vicinanze del fabbricato rurale il valore di €. 2,50/mq.

➤ **stima terreno particella 376)** mq. 2.104 x €. 2,50 = €. 5.260,00 valore arrotondato ad €. 5.000,00;

➤ **stima terreno particella 378)** mq. 1.217 x €. 2,50 = €. 3.042,00 valore arrotondata ad €. 3.000,00;

In sintesi:

Cascina: porzione fabbricato residenziale	mq. 189,00	€. 37.800,00
Porzione fabbricato: deposito e porticato	mq. 82,00	€. 9.000,00
sub. 4 tettoia aperta	-	-
Terreno: Part. 376	mq. 2.104	€. 5.000,00
Terreno: Part. 378	mq. 1.217	€. 3.000,00
<b>TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE RIVAROLO CANAVESE STRADA</b>		<b>€. 54.800,00</b>
<b>CANTON NARETTI 12</b>		

Il valore totale aggiornato del compendio immobiliare risulta di €. 54.800,00 (€. Cinquantaquattromilaottocento/00).

\*\*\*

Quanto esposto ad evasione del mandato conferito

Torino, 22 ottobre 2025

IL C.T.U.

Architetto Susanna Cividini

//SUSANNA. CIVIDINI

ARCHITETTO

Via Mentana 19 - 10133 Torino Italia

phone +39 011 54 34 19 cellulare + 39 335 28 28 93

[cividinisusanna@gmail.com](mailto:cividinisusanna@gmail.com) - [susanna.cividini@architettitorinopec.it](mailto:susanna.cividini@architettitorinopec.it)