

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE IX CIVILE

Volontaria Giurisdizione

R.G. 1457/2022

Eredità Giacente: [REDACTED]

Giudice Delegato: **Dott.ssa Monica MASTRANDREA**

Curatore: **Dott.ssa Laura ZUCCHETTO**

Il sottoscritto dott. Angelo Bono, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Almese (TO), Via Circonvallazione n. 136, nominato Perito Estimatore nel procedimento in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti rilievi ed accertamenti, si pregia presentare la seguente

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

A) PREMESSA

La stima riguarda un compendio immobiliare, costituito da un fabbricato di civile abitazione e da un adiacente deposito, ubicato in Mango (CN), Via Francesco Albertino (già Via Carlo Alberto) ai numeri 35, 37 e 39 nonché di un appezzamento di terreno sito nelle vicinanze del fabbricato.

Nella determinazione del valore venale di stima, il sottoscritto ha utilizzato criteri valutativi di ricorrente e generale applicazione che hanno tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione di manutenzione e della disponibilità.

B) INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Ubicazione, coerenze, dati catastali



Piena proprietà

B.1) FABBRICATI

Mango (CN), Via Francesco Albertino numeri 35, 37 e 39

Fabbricato di civile abitazione

composto da:

- piano interrato: cantina;
- piano terreno (1° f.t.): ampia camera, cucinotta, disimpegno e bagno, due camerette;
- piano primo (2° f.t.): ampia camera, cucina, due camerette;
- piano secondo (3° f.t.): ampia camera, cucina, due camerette.

Deposito

Il deposito (inutilizzato da tempo) è elevato ad un piano fuori terra, con accesso sia dalla via comunale che dal cortile interno dividente dal fabbricato di civile abitazione.

**

I fabbricati formano un unico corpo posto alle complessive coerenze di: Via Francesco Albertino (già Via Carlo Alberto), mappale 37 del Foglio 14, Strada Provinciale 265, mappale 121 del Foglio 14 (Allegato 1).

**

Dati Catastali

Al Catasto Fabbricati il compendio è intestato ai Sig.ri:

- [REDACTED] – Proprietà;
- [REDACTED] – Usufrutto;
- [REDACTED] – Cousuffruttuario generale

e censito come segue:



Fabbricato di civile abitazione

- **Foglio 14 particella 2 sub 1** – Via Carlo Alberto n. 1 - piano T – cat. A/4
cl 1 - vani 3 – sup. catastale totale m² 59 – R.C. € 40,28 (All. 3/A)
- **Foglio 14 particella 2 sub 2** – Via Carlo Alberto n. 1 - piano T – cat. A/5
cl 1 - vani 2 – sup. catastale totale m² 47 – R.C. € 13,43 (All. 4/A);
- **Foglio 14 particella 2 sub 3** – Via Carlo Alberto n. 1 - piano 1 – cat. A/5
cl 1 - vani 2 – sup. catastale totale m² 48 – R.C. € 13,43 (All. 5/A);
- **Foglio 14 particella 2 sub 4** – Via Carlo Alberto n. 1 - piano 1 – cat. A/5
cl 1 - vani 3,5 – sup. catastale totale m² 75 – R.C. € 23,50 (All. 6/A);
- **Foglio 14 particella 2 sub 5** – Via Carlo Alberto n. 1 - piano 2 – cat. A/5
cl 1 - vani 2 – sup. catastale totale m² 47 – R.C. € 13,43 (All. 7/A);
- **Foglio 14 particella 2 sub 6** – Via Carlo Alberto n. 2 -IS n.1 - piano S1-1
cat. A/5 – cl 1 - vani 3,5 – sup. catastale totale m² 68 – R.C. € 23,50 (All. 8/A);

Deposito

Foglio 14 particella 2 sub 7 – Via Carlo Alberto Piano T – cat C/2 – cl 1 -
consistenza m² 18– sup. catastale totale m² 30 – R.C. € 23,24 (All. 9/A).

**

B.2) APPEZZAMENTO DI TERRENO

Appezzamento di terreno della superficie catastale di m² 5.463 (distinto al Foglio 8 mappali nn 211, 367 e 368) posto alle complessive coerenze di:
mappali: 221, 391, 219, 579, 218, 217, 216, 214, 213, 366, 519 e 209 del Foglio 8 (Allegato 10).

Al Catasto Terreni l'appezzamento di terreno è intestato ai Sig.ri:

- [REDACTED] – Usufrutto;
- [REDACTED] – Usufrutto;



- [REDACTED] – Nuda Proprietà;

ed è censito come segue:

- **Foglio 8 particella 211** – Bosco Ceduo - cl 5 – superficie 3.372 m² –
R.D. € 0,70 – R.A. € 0,35 (All. 11/A);
- **Foglio 8 particella 367** – Bosco Ceduo - cl 5 – superficie 1.842 m² –
R.D. € 0,38 – R.A. € 0,19 (All. 11/B);
- **Foglio 8 particella 368** – Bosco Ceduo - cl 5 – superficie 249 m² – R.D.
€ 0,05 – R.A. € 0,03 (All. 11/C).

C) DESCRIZIONE

Gli immobili sono situati nella zona centrale e storica del Comune di Mango con caratterizzazione di tipo residenziale e in posizione panoramica. Alla proprietà si accede:

- da Via F. Albertino:
 - direttamente nel fabbricato di civile abitazione
tramite porta, al piano terreno, che affaccia sulla
strada (numero civico 39);
 - nel cortile interno, pavimentato in cemento, tramite
portone in legno a tre battenti (numero civico 37);
 - direttamente nel deposito tramite portone in legno
a due battenti (numero civico 35);
- dalla Strada Provinciale 265 (o Circonvallazione) a mezzo scala con
ringhiera in ferro che, tramediante un cancelletto metallico immette nel
cortile interno.

Entrambi i fabbricati (civile abitazione e deposito) sono di antica costruzione per i quali non è stata reperita documentazione di progetto presso l'Archivio Edilizio.



Fabbricato di civile abitazione

Il fabbricato di civile abitazione è eretto a tre piani fuori terra oltre al piano cantina. Le facciate su via Francesco Albertino e sul cortile interno sono intonacate mentre quella verso Sud è in pietra a vista. Il tetto è a falde con manto di copertura ed in coppi in precarie condizioni di manutenzione e conservazione.

Ai piani si accede tramite scala interna che si origina dal piano cortile i cui due accessi sono protetti da portoncini in alluminio anodizzato. I gradini sono rivestiti in pietra e/o cemento, il passamano ove presente è in legno.

Internamente al fabbricato si evidenzia quanto segue:

- in una parte dei piani terreno e primo sono stati effettuati, (indicativamente nella porzione verso Via F. Albertino), alcuni interventi conservativi riguardanti la pavimentazione (piastrellatura nelle camere, nel cucinino e nel bagno), pareti intonacate e tinteggiate (piastrellate nel bagno e nel cucinino), serramenti esterni con vetri e protetti da scuri, ed interni con porte e vetro;
- la porzione verso Sud (sempre ai piani terreno e primo) si presenta verosimilmente nella sua formazione originaria (pavimenti in mattonelle di cotto, serramenti interni costituiti da porte in legno a pannello chiuso) il tutto in gran parte ammalorato ed in stato di abbandono. I serramenti esterni sono per la maggior parte rotti e privi di vetri.

Il piano secondo (3° f.t.), sostanzialmente il sottotetto, si presenta allo stato d'origine in mediocre stato di conservazione.

Al piano terreno è presente l'unico servizio igienico del fabbricato in cui sono presenti il lavandino, vaso w.c., ed una piccola vasca.

Riscaldamento e/o acqua calda: la sopra citata porzione ristrutturata presenta



dei termosifoni verosimilmente alimentati da una delle due caldaiette a gas metano a muro posizionate al piano terreno (nel cucinino – marca “Linea Amica”) ed una al piano primo (nel cucinino - marca “Vaillant”).

Impianto elettrico: nella zona rammodernata sono presenti dei quadretti elettrici e spine. Nella zona “Sud” sono presenti delle spine ed interruttori anche datati e “volanti”.

Cantina: locale interrato a cui si accede da una portina dal vano scala. Risultano effettuati alcuni lavori edilizi di consolidamento.

Lo stato generale del fabbricato, pur in presenza di alcuni lavori di rammodernamento interno è mediocre necessitando di rilevanti interventi di risanamento (tetto, serramenti, pavimenti, pareti, ecc.), di consolidamento (in particolare per la parte Sud del fabbricato), costituzione e/o revisione degli impianti (elettrico, idrico, gas e di riscaldamento).

Di tale situazione si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

Deposito

Il fabbricato, a cui si accede sia da Via F. Albertino che dal cortile interno (che divide dal fabbricato di civile abitazione), si presenta fatiscente ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Il tetto è malandato, il pavimento, che ha un andamento digradante dalla Via Albertino a scendere verso Sud, è semidiroccato con i serramenti in pessimo stato di conservazione.

Anche in questo caso appaiono alcuni interventi di risanamento quale l'intonacatura della facciata lato cortile e sulla trave laterale sempre lato cortile.

Nella valutazione si è tenuto conto degli elevati oneri necessari per il ripristino e la ristrutturazione.



Appezzamento di Terreno

Costituito da tre mappali coerenti tra loro a cui si accede dalla Strada Provinciale 265 e dista in linea d'aria circa 300 mt dai fabbricati di cui sopra. Hanno una giacitura in pendenza e risultano a gerbido ed in stato di abbandono.

**

Nell'Allegato 20) è stata predisposta la documentazione fotografica.

D) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E CATASTALE

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Mango non sono stati reperiti provvedimenti edilizi relativi agli immobili in esame (Allegato 13 – Comunicazione del tecnico dell'ufficio edilizia privata).

Si precisa che nel corso dei sopralluoghi nel fabbricato di civile abitazione sono stati rilevati degli interventi di riammodernamento, ripristino, consolidamento dei quali però non sono stati reperiti permessi abilitativi.

Dal Catasto Fabbricati sono state acquisite le planimetrie catastali presentate il 28/12/1939 per quanto riguarda il subalterno 2 (Allegato 4/B) e il 29/12/1939 per subalterni 1 e da 3 a 7 (Allegati 3/B, 5/B, 6/B, 7/B, 8/B e 9/B)].

Dalla disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 14) rilasciato dal Comune di Mango in data 4/05/2023 con protocollo n. 2023/01758 si rilevano le seguenti prescrizioni urbanistiche (si precisa che di seguito vengono riassunte in via sintetica le caratteristiche di zonizzazione, rinviando per completezza al certificato che viene allegato):

Foglio **14** mappale **2 parte**: è compresa in area di **Centro Storico**, edificio ove sono possibili interventi di “Manutenzione ordinaria,



manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A". Gli interventi sulla stessa area sono soggetti alle norme di attuazione e all'art. 11 del vigente P.R.G.C.

Foglio **14** mappale **2 parte**: è compresa in area di **Centro Storico**, edificio ove sono possibili interventi di "Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B". Gli interventi sulla stessa area sono soggetti alle norme di attuazione e all'art. 11 del vigente P.R.G.C.

Foglio **14** mappale **2 parte**: è compresa in zona denominata "**Area edificata di origine antica di recupero ambientale**", come da Estratto delle N.T.A. e degli elaborati illustrativi delle previsioni di P.R.G.C.. Gli interventi sulla stessa area sono soggetti alle norme di attuazione e all'art. 11 del vigente P.R.G.C.

Foglio **14** mappale **2 parte**: è compresa in zona destinata alla "**Viabilità Comunale**", come da Estratto delle N.T.A. e degli elaborati illustrativi delle previsioni di P.R.G.C. Gli interventi sulla stessa area sono soggetti alle norme di attuazione e all'art. 39 del vigente P.R.G.C.

Foglio **8** mappali **211 parte** (65,1%), **367 parte** (82,7%), **368** sono comprese in zona denominata "**Area Agricola**" come da Estratto delle N.T.A. e degli elaborati illustrativi delle previsioni di P.R.G.C. Gli interventi edificatori sulla stessa area sono soggetti alle prescrizioni della tabella di zona e norme di attuazione e all'art. 22 del vigente P.R.G.C.



Foglio **8** mappale **211 parte** (28,1%) è compresa in zona denominata “**Area per Servizi ed Attrezzature Pubbliche in progetto**” come da Estratto delle N.T.A. e degli elaborati illustrativi delle previsioni di P.R.G.C. Gli interventi sulla stessa area sono soggetti alle norme di attuazione e all’art. 9 del vigente P.R.G.C.

Foglio **8** mappali **211 parte** (6,8%), **367 parte** (17,3%) sono comprese in zona destinata a “**Viabilità in progetto**” come da Estratto delle N.T.A. e degli elaborati illustrativi delle previsioni di P.R.G.C. Gli interventi sulla stessa area sono soggetti alle norme di attuazione e all’art. 39 del vigente P.R.G.C.

Foglio **8** mappali **211 parte** (58,4%), **367 parte** (8,7%) e Foglio **14** mappale **2** sono comprese in **Classe II** ai sensi della Circolare 7/LAP dell’8.05.1996 ovvero “porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l’adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di N.T.A. ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo”.

Foglio **8** mappali **211 parte** (41,6%), **367 parte** (91,3%) e **368** sono comprese in **Classe IIIA1** ai sensi della Circolare 7/LAP dell’8.05.1996 ovvero “porzioni di territorio a pericolosità da elevata a molto elevata inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi (aree dissestate, in frana attiva, in frana quiescente, aree alluvionali da acque di esondazione ad elevata energia,



aree caratterizzate da fattori morfologici e geotecnici fortemente penalizzanti”).

Foglio 8 mappali **211, 367 e 368** e Foglio 14 mappale **2** sono comprese in zona sottoposta a **vincolo idrogeologico**, ai sensi della L. 3267/23

**

Come indicato all’inizio del paragrafo non sono state reperite pratiche edilizie relative ai fabbricati in questione (Fabbricato di civile abitazione e Deposito) e pertanto non è possibile il confronto tra lo stato attuale e quanto assentito. Il confronto è stato effettuato con gli unici elementi disponibili cioè le planimetrie catastali del 1939. In ogni modo si precisa che per una dettagliata e puntuale identificazione delle variazioni intervenute si renderà necessario l’esecuzione di un rilievo strumentale degli edifici. Nelle planimetrie dimostrative, fuori scala, di cui all’Allegato 15) vengono comunque evidenziate [in rosso (costruzioni) e giallo (demolizioni)] a titolo esemplificativo ma non esaustivo, le aree maggiormente interessate dalle irregolarità.

Ai fini della sanatoria delle difformità, fatto salvo il superiore parere del Comune di Mango, potrà essere richiesto un Permesso di Costruire in Sanatoria oppure una S.C.I.A. in Sanatoria in alternativa al P.d.C il tutto per opere eseguite in difformità rispetto agli unici elementi utili disponibili cioè le planimetrie catastali (Allegati 3/B, 4/B, 5/B, 6/B, 7/B, 8/B e 9/B). Inoltre dovranno essere verificate le destinazioni d’uso ed eseguita una verifica strutturale sui due edifici.

Per quanto attiene il Deposito potrebbero esserci i presupposti per un recupero di destinazione diverso dall’attuale ma senza poterne modificare l’attuale conformazione.



Situazione Catastale

Le planimetrie catastali (Allegati 3/B, 4/B, 5/B, 6/B, 7/B, 8/B e 9/B,) non rappresentano lo stato dei luoghi.

Dal colloquio avuto con il Catasto di Cuneo risulta quanto segue:

- dovrà essere predisposto un nuovo tipo mappale per inglobare il tratto di mappale comprensivo della scala che si origina sul lato della Strada Provinciale o Circonvallazione (Allegato 1 – tratto colore verde)
- dovrà essere inserito in mappa l'accesso, tramite portone, da Via F. Albertino nel cortile interno;
- per quanto attiene i fabbricati potrebbero esserci i presupposti per predisporre un subalterno unico per tutto il fabbricato di civile abitazione (allo stato c'è un solo servizio igienico che si trova al piano terreno), un subalterno per il deposito ed un subalterno per il cortile come bene comune non censibile.

Inoltre dovranno eseguirsi gli aggiornamenti:

- delle intestazioni catastali, alla luce di quanto emerge dal paragrafo E) per tenere conto del decesso delle Sig.re [REDACTED] (madre del *de cuius*) in data 28/04/1997 (Allegato 16/A) e [REDACTED] in data 17/03/2003 (Allegato 16/B);
- dell'indirizzo delle unità immobiliari da Via C. Alberto in Via F. Albertino nn. 35, 37 e 39 e dalla S.P 265.

E) DIRITTO DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

Alla data del decesso del *de cuius* Sig. [REDACTED] 14/07/2021 il compendio immobiliare in esame risultava di sua proprietà per effetto dei seguenti atti:



- atto di compravendita del 4/11/1993 a rogito Notaio Annamaria Ghiberti rep. 4.510/1.167 e trascritto ad Alba il 17/11/1993 ai nn. 5841/4611 (Allegato 12) in forza del quale al [REDACTED] pervenne la Nuda Proprietà dalle Sig.re:

- [REDACTED]
- [REDACTED].

Le [REDACTED] si riservavano il diritto di usufrutto.

In forza del decesso della [REDACTED] avvenuto in data 28/04/1997 (Allegato 16/A) nonché del decesso della Sig.ra [REDACTED] avvenuto in data 17/03/2003 (Allegato 16/B) si è consolidava in capo al [REDACTED] la piena proprietà degli immobili oggetto di stima.

Alle Sig.re [REDACTED] per la quota di 2/3 e [REDACTED] per la quota di 1/3 gli immobili pervennero in forza dei seguenti atti:

- Successione a [REDACTED] [REDACTED] trascritta ad Alba il 29/11/1968 ai nn. 6315/5197 (Allegato 17/A) in virtù della quale ai figli:
 - [REDACTED];
 - [REDACTED];
 - [REDACTED];

pervenire la quota di 1/3 ciascuno degli immobili oggetto di stima;

- Atto di compravendita del 3/05/1988 a rogito Notaio Paola Ferrero rep. 8335/1195 trascritto ad Alba il 28/05/1988 ai nn. 3140/2506 (Allegato



17/B) in forza del quale alla [REDACTED] pervenne la quota di 1/3 della proprietà dai Sig.ri:

- [REDACTED];
- [REDACTED].

F) DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI, USI ED ONERI

Il compendio immobiliare sopra descritto è soggetto alle prescrizioni statuite con l'atto di provenienza del 4/11/1993 a rogito Notaio Annamaria Ghiberti rep. 4.510/1.167 e trascritto ad Alba il 17/11/1993 ai nn. 5841/4611 (Allegato 12) e ad ogni altro atto ivi richiamato.

Infine non è stata reperita documentazione attestante la sussistenza di usi civici, censi o livelli gravanti sugli immobili oggetti di stima.

G) VALUTAZIONE DEI FABBRICATI E DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO

Il sottoscritto Perito, per la determinazione del più probabile valore di mercato ha applicato il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore dei fabbricati e dei terreni sulla base dei correnti prezzi unitari medi di mercato praticati nella zona di riferimento per immobili assimilabili a quelli in esame opportunamente rettificati per tener conto dello stato di manutenzione, conservazione, degli oneri per la ristrutturazione e per le sanatorie edilizia e catastale ed infine delle prescrizioni rilevate nel C.D.U. (Allegato 14).

In considerazione dello stato dei luoghi sono state identificate delle entità immobiliari relativamente omogenee delle quali in considerazione delle loro



estensioni in parte rilevabili in quelle catastali sono stati indicati i valori “a corpo” più probabili di mercato e precisamente:

Fabbricato di civile abitazione (F 14 n. 2 subb. da 1 a 6)

Valore stimato a corpo = € 170.000,00

Deposito: (F. 14 n 2 sub 7)

Valore stimato a corpo = € 15.000,00

Appezzamento di terreno: (F. 8 mappali 211, 367 e 368)

Valore a corpo = € 15.000,00

Valore Totale stimato € 200.000,00

Tale valore si suggerisce come prezzo a base d'asta a corpo e non a misura, nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze catastali.

H) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare è nella disponibilità della Procedura. Si allega anche la comunicazione intercorsa con l'Ufficio del Registro di Alba (Allegato 18) da cui non risultano in essere contratti di locazione o altri contratti vincolanti per gli immobili oggetto di stima.

I) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II di Alba (Allegato 19) le unità immobiliari in esame risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- In data 23/11/2007 ai nn. 10475/2212

Iscrizione di Ipoteca Legale (totale iscritto € 41.401,46)

a favore





Il Perito Estimatore
(dott. Angelo Bono)

Allegati:

- 1) Estratto di mappa F 14 mappale 2;
- 2) Visura Catasto Terreni F 14 mappale 2;
- 3/A-B) Visura e planimetria catastale F 14 n 2 sub 1;
- 4/A-B) Visura e planimetria catastale F 14 n 2 sub 2;
- 5/A-B) Visura e planimetria catastale F 14 n 2 sub 3;
- 6/A-B) Visura e planimetria catastale F 14 n 2 sub 4;
- 7/A-B) Visura e planimetria catastale F 14 n 2 sub 5;
- 8/A-B) Visura e planimetria catastale F 14 n 2 sub 6;
- 9/A-B) Visura e planimetria catastale F 14 n 2 sub 7;
- 10) Estratto di mappa terreni Foglio 8 mappali 211, 367 e 368;
- 11/A-B-C) Visura catastale terreni Foglio 8 mappali 211, 367 e 368;
- 12) Copia atto di provenienza Notaio A. Ghiberti del 4/11/1993 e Nota di trascrizione;
- 13) Comunicazione Ufficio Tecnico Comune di Mango dello 01/12/2022;
- 14) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 15) Elaborato diffornità;
- 16/A-B) Certificato di morte di [REDACTED];
- 17/A-B) Nota trascrizione Successione a Pio Anna trascritta il 29/11/1968 e Nota trascrizione acquisto Dente Adele Notaio P. Ferrero del 3/05/1988;
- 18) Comunicazione Ufficio del Registro di Alba;
- 19) Ispezioni Ipotecarie;
- 20) Documentazione fotografica.

