TRIBUNALE di TORINO

Sezione Seconda Civile

G.I.: Dott.ssa Silvia SEMINI

Vertenza n. **13911/2024 R.G.**

promossa da: [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGLIO
10093 COLLEGNO (TO) – Via Almese, 25 tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail perogliouca@libero.it
www.thnet.it/studioperoglio
"L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgsl. 196/2003, è consultabile su www.thnet.it""

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

INDICE

1) Mandato pag. 3

2) Risultanze processuali pag. 4

3) Svolgimento delle operazioni peritali pag. 10

4) Trattazione del mandato pag. 13

Quesito 4.a) Descrizione degli immobili

Dati catastali – Coerenze pag. 14

Quesito 4.b) Titolarità - Primo atto tra vivi anteriore il

Ventennio - Generalità dei comproprietari pag. 23

Quesito 4.c) Formalità di pregiudizio pag. 27

Quesito 4.d) Regolarità edilizia-urbanistica e catastale pag. 28

Quesito 4.e) Valutazione della massa –

Giudizio sulla divisibilità degli immobili pag. 30

Quesito 4.f) Valore locativo dell'immobile in Chieri pag. 39

Quesito 4.g) Beni mobili contenuti nella casa famigliare pag. 43

5) Osservazioni delle parti alla CTU. pag. 43

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

1) Mandato.

Con ordinanza 11 febbraio 2025 l'Ill.mo Sig. G.I. Dott.ssa Silvia SEMINI procedeva alla nomina, quale perito d'Ufficio, dello scrivente **geom. Gianluca PEROGLIO,** libero professionista con studio in Collegno (TO), Via Almese n. 25, regolarmente iscritto al Collegio Geometri di Torino e Provincia, nonché all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino.

Lo scrivente prestava giuramento in forma telematica in data 13 febbraio 2025, vedendosi affidato il mandato di rispondere con relazione scritta al seguente quesito:

"Il CTU, esaminati atti e documenti di causa, con espressa autorizzazione a richiedere documentazione ed acquisire informazioni presso gli Uffici Pubblici competenti (Catasto, Ufficio tecnico comunale, UTE, Conservatoria RR.II, Archivio Edilizio, Archivio notarile, ecc.):

a) descriva i beni immobili caduti in successione al decesso di [redacted] meglio descritti in atti - indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

b) indichi i proprietari dei beni, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore alla data della domanda di divisione e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

c) indichi l'esistenza delle formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni), specificando se colpiscano solo i beni per cui è causa o anche altri beni;

d) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica, indicando nel caso di irregolarità edilizie e/o opere abusive se e con quale spesa possano essere sanate;

e) verifichi se i beni siano comodamente divisibili e 1. in caso positivo,

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

predisponga il progetto di divisione, con la formazione di lotti, possibilmente di uguale valore, indicando le condizioni della divisione (parti comuni, costituzione di servitù, ecc.) e determinando anche gli eventuali conguagli in denaro, 2. In caso negativo, predisponga un piano di vendita e in quest'ultimo caso dica se l'immobile sia libero od occupato, indicando quale sia il titolo dell'occupazione, e predisponga le volture catastali;

f) determini il valore locativo dell'immobile sito in Chieri, meglio descritto in atti, per il periodo ottobre 2022 – gennaio 2023 e a far data dall'agosto 2023, tenendo conto della idoneità dell'immobile medesimo all'uso locativo in relazione all'allegato distacco delle utenze".

Con successiva ordinanza 21 febbraio 2025 il G.I., letta l'istanza di parte convenuta, invitava ***"il CTU a verificare nel corso delle operazioni peritali l'eventuale accordo tra le parti in ordine alla individuazione dei beni mobili contenuti nella casa familiare afferenti alla massa ereditaria e, in caso positivo, a riferirne al Giudice al fine dell'integrazione del quesito preso atto dell'accordo delle parti."***

Lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 4 marzo 2025 alle ore 15,00 nel proprio studio in Collegno (TO), Via Almese n. 25.

Le parti procedevano alla nomina di propri consulenti tecnici rispettivamente nelle persone [redacted]

* * *

2) Risultanze processuali.

Per meglio inquadrare nel contesto della controversia il quesito tecnico e la relazione di risposta, si riportano le conclusioni formulate dalle parti nei rispettivi

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

atti di causa.

Con atto di citazione in data 10 luglio 2024 la Sig.ra [redacted] premesso che il padre [redacted] con testamento olografo del 14 gennaio 2000 pubblicato dal notaio MARIATTI il 25 ottobre 2022, la aveva istituita erede universale di tutto il suo patrimonio, osservava:

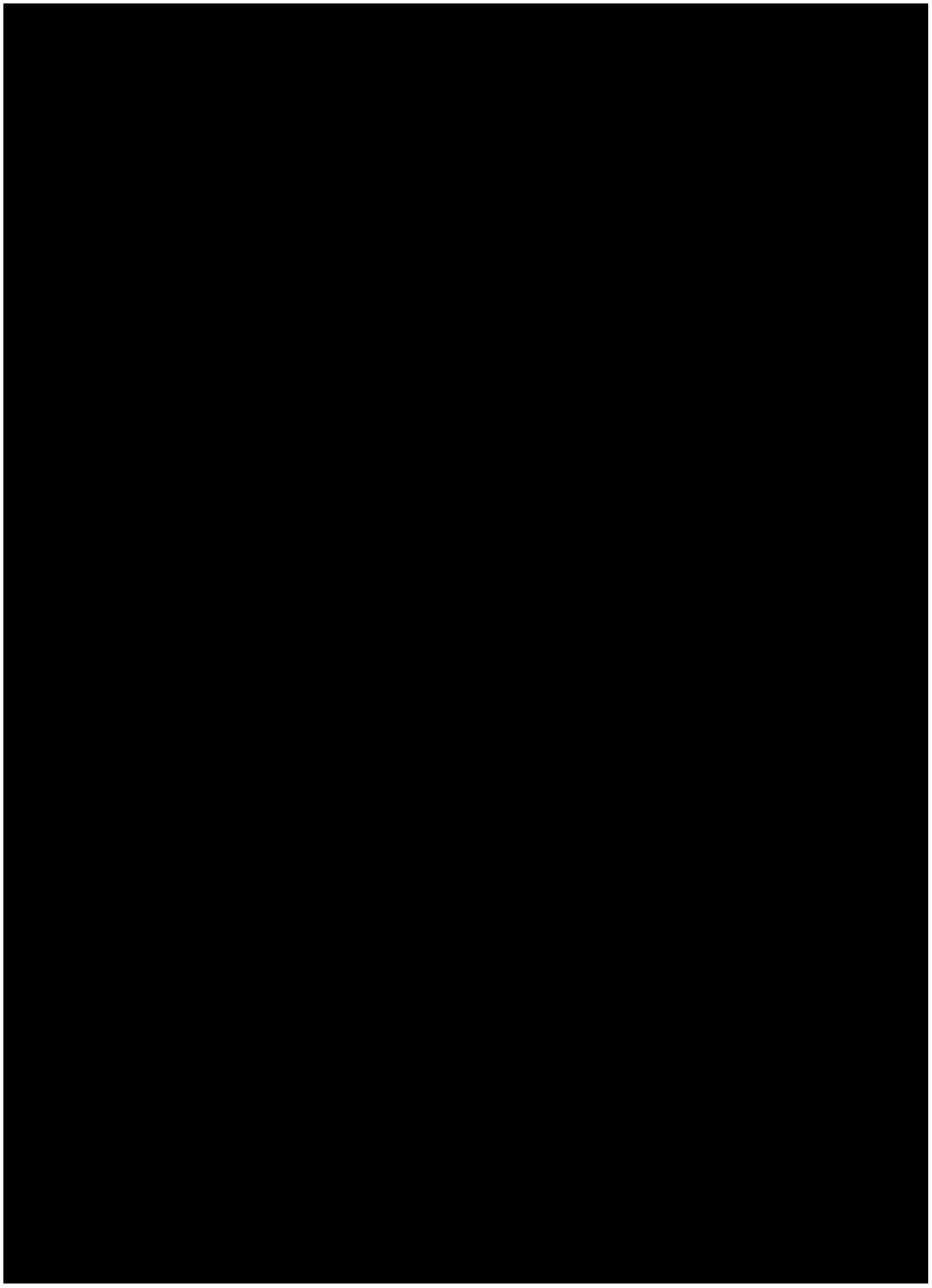
- di aver sottoscritto un accordo in data 30 maggio 2023 avanti il notaio MARIATTI, per reintegrazione della quota dell'altra figlia del de cuius [redacted], per i diritti ad essa spettanti nella quota di 1/3 dell'asse ereditario, comprendente un fabbricato con accessori in Comune di Chieri Via Trofarello n. 6 ed un terreno in Moncucco Torinese;

-di non aver mai dato il consenso di abitare in via esclusiva nella casa di Via Trofarello in Chieri alla convenuta, la quale ivi permane dal 2023 senza versare alcunché a titolo di indennità di occupazione o qualsiasi altro titolo e senza contribuire alle spese di sua spettanza.

Intendendo intraprendere azione in giudizio per lo scioglimento della comunione ereditaria, la Sig.ra [redacted] si rivolgeva all'Autorità giudiziaria per ivi sentirsi accogliere le seguenti conclusioni:

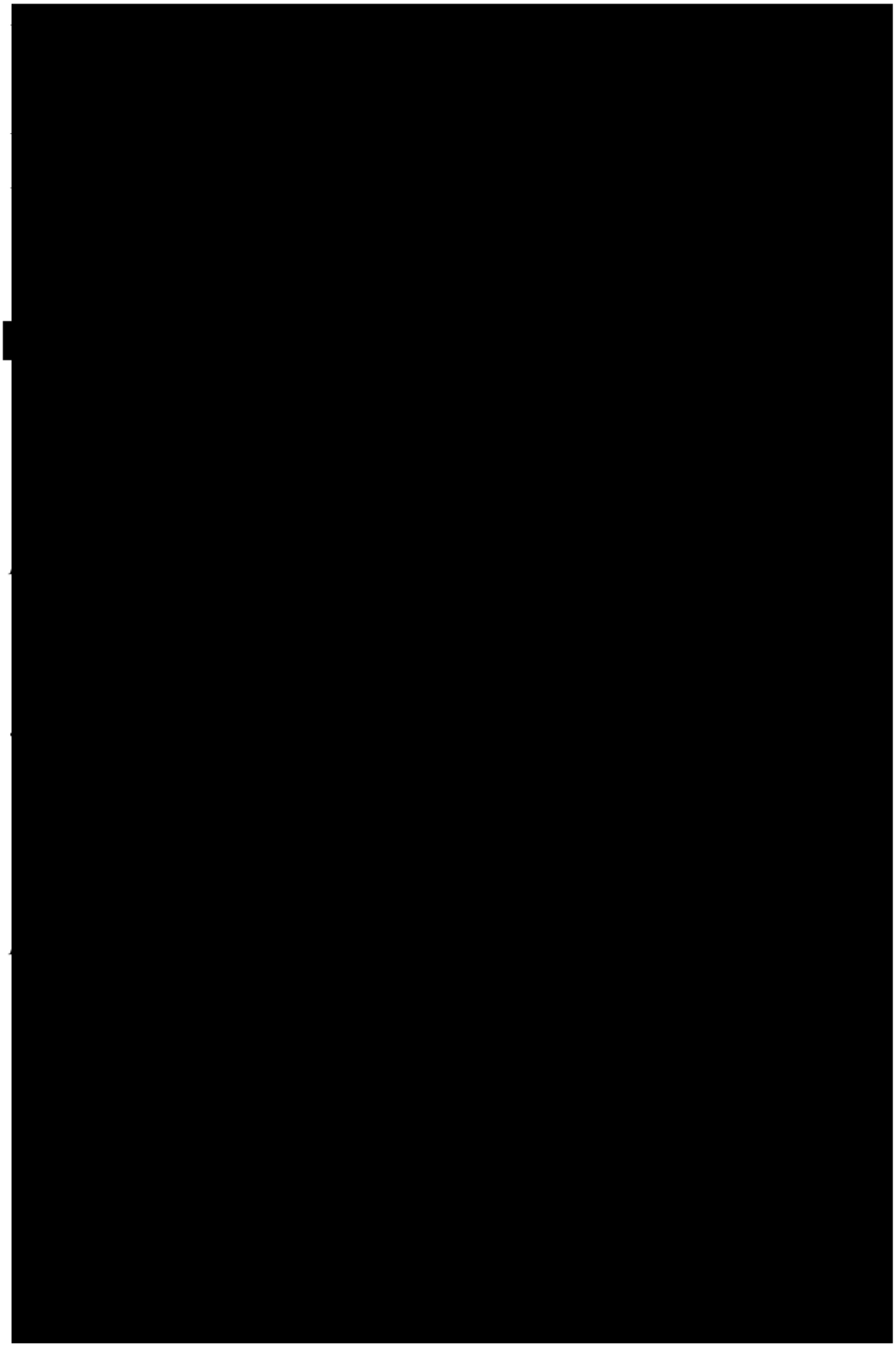
[redacted]

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9



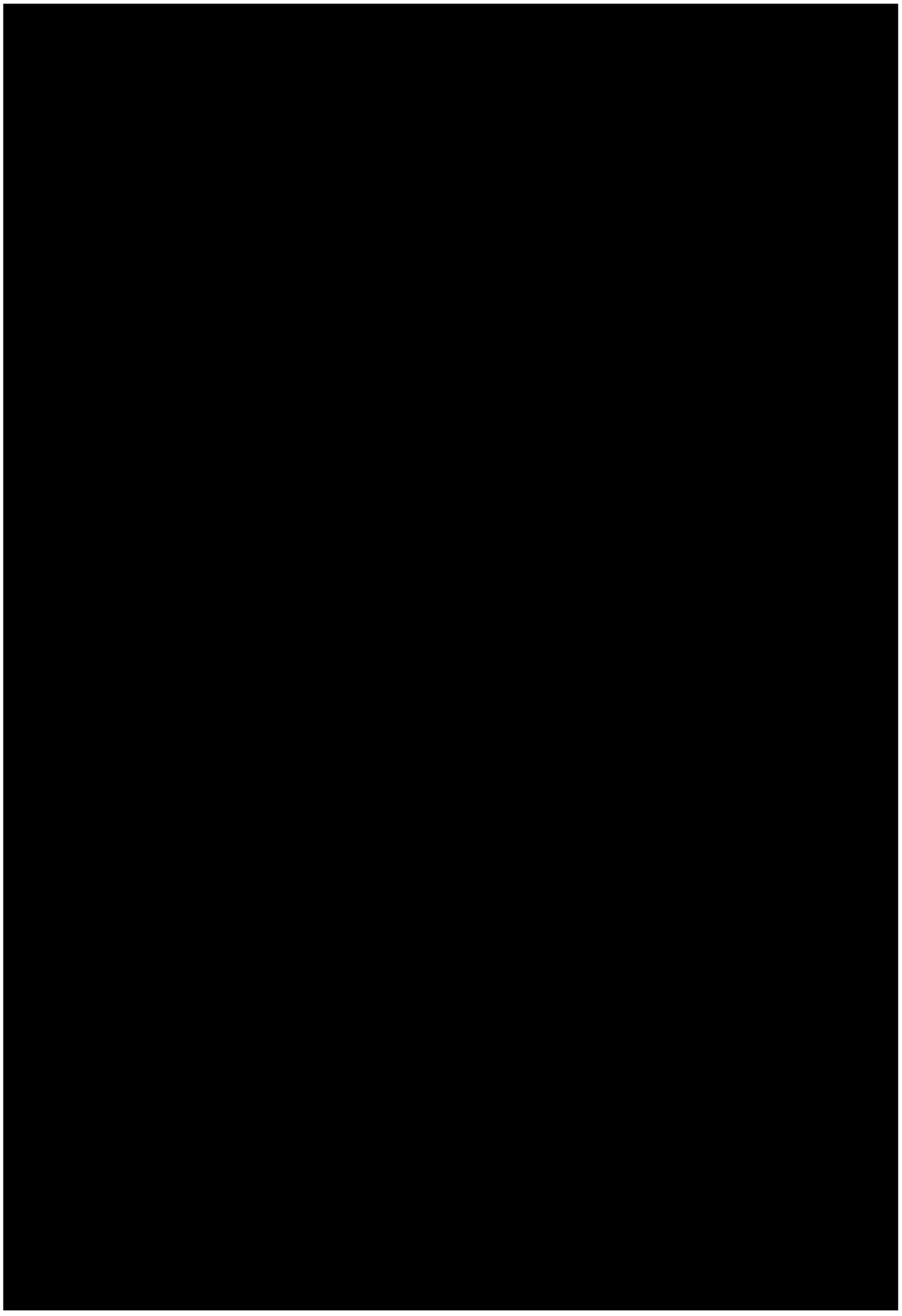
STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGLIO
10093 COLLEGNO (TO) – Via Almese, 25 tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail perogliouca@libero.it
www.thnet.it/studioperoglio
"L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgsl. 196/2003, è consultabile su www.thnet.it""

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9



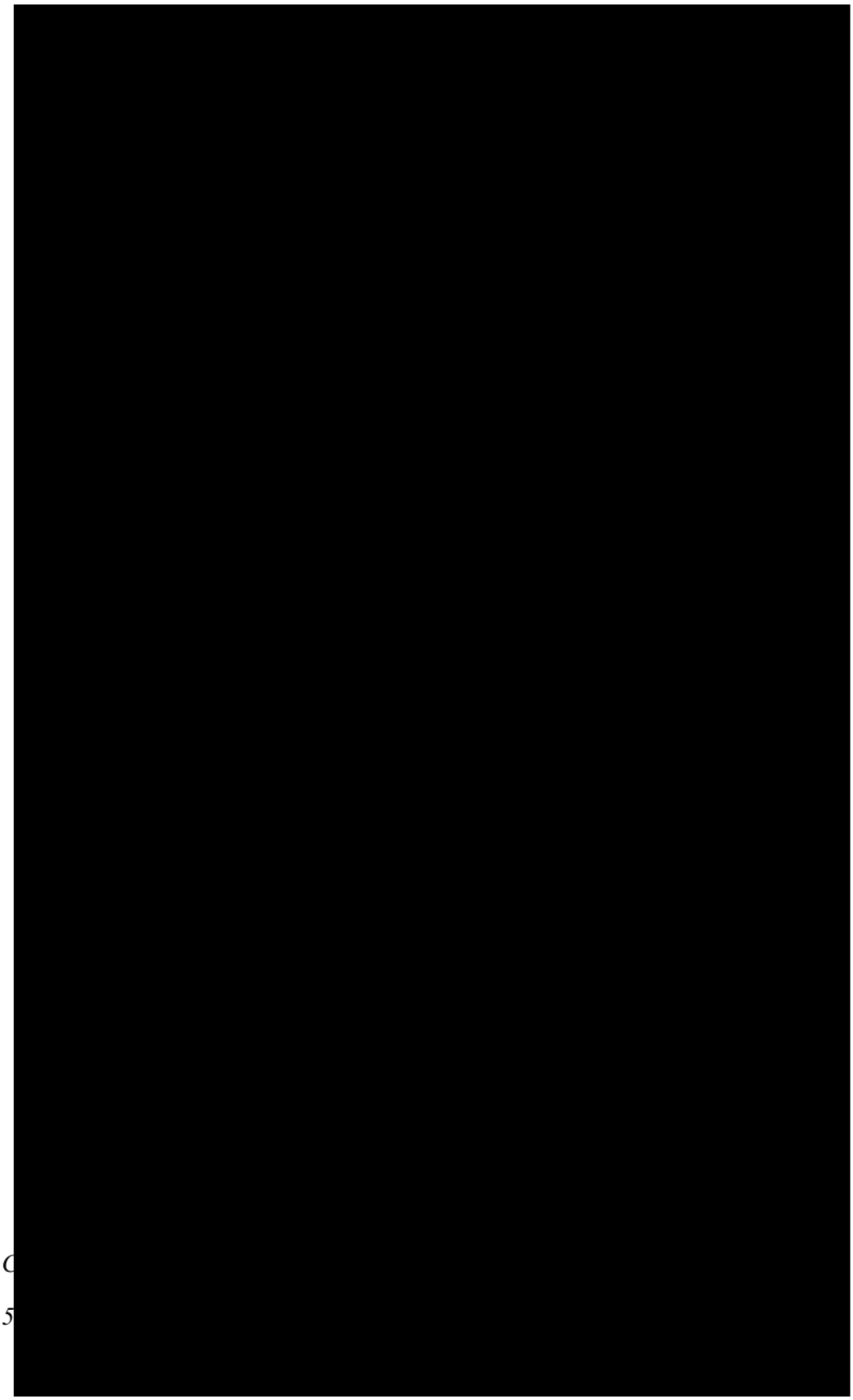
STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGLIO
10093 COLLEGNO (TO) – Via Almese, 25 tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail perogliouca@libero.it
www.thnet.it/studioperoglio
"L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgsl. 196/2003, è consultabile su www.thnet.it""

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b03376eff6d876f0824cc5afaa108c9



STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGLIO
10093 COLLEGNO (TO) – Via Almese, 25 tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail perogliouca@libero.it
www.thnet.it/studioperoglio
"L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgsl. 196/2003, è consultabile su www.thnet.it""

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9



Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

[redacted]

* * *

3) Svolgimento delle operazioni peritali.

All'udienza di conferimento dell'incarico lo scrivente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **4 marzo 2025 alle ore 15,00** nel proprio studio in Collegno, Via Almese n. 25.

Nell'occasione avanti lo scrivente CTU. comparivano:

[redacted]

Data lettura del quesito giudiziale si procedeva alla disamina degli atti e dei documenti di causa.

I Consulenti esponevano le ragioni delle rispettive clienti e si concordava di effettuare un sopralluogo per gli accertamenti necessari, che veniva programmato per il giorno **21 marzo 2025 alle ore 15,00** presso l'immobile di Chieri Via Trofarello n. 6.

In tale giorno ed ora sulla località e precisamente nell'immobile oggetto della comunione comparivano:

[redacted]

Nell'occasione si procedeva all'ispezione dell'edificio a due piani fuori terra e del basso fabbricato, con il rilievo dei singoli vani e le riprese fotografiche necessarie.

Per quanto atteneva i beni mobili oggetto dell'ordinanza 21 febbraio 2025, le parti con i rispettivi Consulenti si riservavano di stilare un elenco degli arredi che ritenevano compresi nell'asse ereditario paterno e di rispettivo gradimento.

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

I presenti procedevano quindi con l'ispezione del cespite immobiliare (terreno) in Comune di Moncucco Torinese (AT), ove venivano effettuate le riprese fotografiche dei luoghi.

Lo scrivente si riservava quindi di effettuare i necessari accertamenti presso i Pubblici Uffici e le operazioni peritali venivano rinviate a data da destinare.

Previo accordo per le vie brevi, le operazioni peritali riprendevano in data **30 aprile 2025 alle ore 15,00** nello studio dello scrivente, con la comparizione dei Consulenti Tecnici delle parti.

Nell'occasione lo scrivente illustrava ai C.t.p. la documentazione nel frattempo acquisita presso i Pubblici Uffici, in particolare:

-il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno in Moncucco Torinese;

-i titoli edilizi acquisiti presso l'U.T. del Comune di Chieri, relativi allo stabile di Via Trofarello n. 6.

Detta documentazione veniva trasmessa a mezzo mail ai Consulenti.

Si procedeva quindi alla disamina degli elenchi predisposti dalle parti con i rispettivi C.t.p., contenenti gli arredi /suppellettili/attrezzi contenuti nella "casa famigliare" di Chieri. In particolare:

- l'elenco dell'attrice conteneva i soli beni mobili per i quali la stessa manifestava "interesse con riserva";

- la convenuta produceva altresì un elenco di tutti i beni mobili presenti nella casa "famigliare", evidenziando quelli di suo "interesse".

I Consulenti si riservavano di verificare con i rispettivi clienti detti elenchi in separata sede.

Si concordava quindi di aggiornare le operazioni peritali al **15 maggio 2025 ore 15.30** sempre nello studio del CTU. Per tale data lo scrivente si riservava di

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

ipotizzare una “proposta di divisione” dei beni immobili, al fine di un auspicato accordo transattivo.

In tale giorno ed ora comparivano i Consulenti tecnici delle parti.

Nell’occasione lo scrivente illustrava ai C.t.p. una proposta per la definizione amichevole della controversia, sintetizzata in una tabella contenente le valutazioni dei cespiti immobiliari in comunione e la formazione di due lotti da assegnare alle parti, con il calcolo dei relativi conguagli in denaro secondo le quote di spettanza.

I Consulenti delle parti si riservavano di analizzare la proposta con le rispettive clienti. Nel caso di possibilità di accordo (secondo quanto riferito dai C.t.p. nel termine del 30 maggio 2025), si sarebbe concordata la data per un nuovo sopralluogo, utile per verificare nel dettaglio alcune “modalità esecutive” per procedere con la formazione dei lotti.

In caso negativo le operazioni sarebbero state aggiornate a data da destinare, o per un ultimo incontro o per un eventuale ulteriore sopralluogo.

Alla luce delle trattative in corso e della complessità degli aspetti da definire, contemplanti anche gli arredi, i C.t. delle parti invitavano il C.T.U. a richiedere congruo termine di proroga nella consegna della “bozza” del proprio elaborato.

Nell’occasione, il C.t. di parte attrice consegnava al C.T.U. ed alla controparte elenco degli arredi “appartenenti alla [redacted] e da togliere dal precedente elenco esaminato nella sessione del 30 aprile 2025. Il C.t. della convenuta si riservava la disamina con la propria cliente.

Previo accordo per le vie brevi, le operazioni peritali riprendevano in data **11 giugno 2025 alle ore 15.00** in collegamento da remoto, con la partecipazione

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

dei due Consulenti tecnici delle parti [redacted]

Dopo breve discussione emergeva l'impossibilità di definire amichevolmente la controversia, stante la diversa "posizione" delle parti in merito alla divisibilità degli immobili in comunione.

I C.t. delle parti rinnovavano pertanto l'invito al CTU. a richiedere congruo termine di proroga nel deposito dell'elaborato peritale.

Lo scrivente procedeva in tal senso e si riservava la redazione della "bozza" della Consulenza Tecnica d'Ufficio nel termine concesso dall'Ill.mo Sig. Giudice.

Sulla scorta pertanto dei rilievi ed accertamenti esperiti, lo scrivente riferisce quanto segue ad evasione del mandato affidatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice.

* * *

4) Trattazione del mandato.

Per miglior chiarimento di esposizione si procede alla trattazione del mandato giudiziale secondo i distinti punti che compongono il quesito, ed in particolare:

Quesito 4.a) Descrizione degli immobili

Dati catastali – Coerenze pag. 14

Quesito 4.b) Titolarità - Primo atto tra vivi anteriore il

Ventennio - Generalità dei comproprietari pag. 23

Quesito 4.c) Formalità di pregiudizio pag. 27

Quesito 4.d) Regolarità edilizia-urbanistica e catastale pag. 28

Quesito 4.e) Valutazione della massa –

Giudizio sulla divisibilità degli immobili pag. 30

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

Quesito 4.f) Valore locativo dell'immobile in Chieri pag. 39

Quesito 4.g) Beni mobili contenuti nella casa famigliare pag. 43

* *

Quesito 4.a)

Descrizione degli immobili – Dati catastali – Coerenze.

Il padre delle attuali condividenti Sig. [redacted]

Con testamento olografo del 14 gennaio 2000, pubblicato dal notaio Giorgio MARIATTI in data 14 gennaio 2022 repertorio n. 78337/43391, allegato quale doc. 1 all'atto di citazione, il de cuius ha istituito **erede universale** di tutti i suoi beni la figlia [redacted]

La denuncia di successione del Signor [redacted], allegata quale doc. 9 all'atto di citazione, è stata presentata l'8 settembre 2023 all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Torino 1 al n. 390163 Vol. 88888, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 27 settembre 2023 ai n.i gen. 39189 part. 29863 e di Asti il 26 settembre 2023 ai n.i gen. 8501 part. 6657.

In forza di "accordo di reintegrazione della legittima" rogito notaio Giorgio MARIATTI in data 19 maggio 2023 repertorio n. 79052/43992, registrato a Torino DP1 il 30 maggio 2023 al n. 24868 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 31 maggio 2023 ai n.i gen. 23378 part. 17762, che si allega quale ***doc. 1***, la Sig.ra [redacted] riconosceva che il testamento del padre [redacted] era lesivo dei diritti di riserva spettanti alla Sig.ra [redacted] Con l'accordo sottoscritto, le Sigg. [redacted] convenivano che "*le disposizioni testamentarie eccedenti la quota della quale il de cuius poteva disporre siano ridotte nei limiti della quota*

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

stessa e poiché la lesione di diritti di legittima è pari a 1/3 (un terzo) dell'asse ereditario, si danno atto reciprocamente che l'eredità del de cuius [redacted] *di cui in premessa, è così devoluta:*

-per la quota di 2/3 /(due terzi) a favore della [redacted]

-per la quota di 1/3 (un terzo) a favore della S [redacted]

I beni morendo dismessi dal Sig[redacted] sono costituiti dai seguenti immobili:

- quota di comproprietà indivisa pari a 40/60 (quaranta sessantesimi) di edificio unifamigliare con autorimessa ed area pertinenziale, in Comune di Chieri (TO), Via Trofarello n. 6, censito al Catasto Fabbricati al foglio 21 numero 537 subalterni 1 e 2;
- quota di comproprietà indivisa pari a 10/30 (dieci trentesimi) di fabbricato ad uso deposito, contiguo e formante unico corpo con il fabbricato civile di cui sopra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 21 numero 477;
- quota di comproprietà indivisa pari a 2/3 (due terzi) di appezzamento di terreno in Comune di Moncucco Torinese (AT), censito al Catasto Terreni al foglio 4 particella 212.

a) Edificio civile con pertinenze ed accessori, in Chieri (TO), Via Trofarello 6.

L'immobile oggetto della presente procedura è costituito da un edificio unifamiliare elevato a due piani fuori terra, con pertinenze ed accessori, con annesso basso fabbricato uso deposito, insistenti su area di terreno completamente recintata, della complessiva superficie di mq. 824, formata dalle particelle n.i **537** e **477** del fg. 21, così censite al Catasto Terreni del Comune censuario di Chieri (vedasi visure allegate ***doc. 4***):

Particella 537 del fg. 21, ente urbano della superficie di are 5.24

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b03376eff6d876f0824cc5afaa108c9

Particella 477 del fg. 21, ente urbano della superficie di are 3.00

La localizzazione dell'edificio appare evidenziata nella cartina toponomastica che si allega quale ***doc. 2*** e campita in tinta gialla nell'estratto di mappa del Catasto Terreni che si allega quale ***doc. 3***.

In particolare, l'edificio risulta così articolato:

- al piano terreno (1° fuori terra), vano d'accesso alla scala, tre locali di sgombero/cantina, lavanderia e locale autorimessa, oltre sottoscala/centrale termica;
- al piano primo (2° fuori terra), disimpegno, soggiorno, due camere, cucina con sala da pranzo e bagno, oltre due balconi.

La proprietà, completamente recintata ed accessibile da cancelli pedonale/carraio dalla Via Trofarello, risulta posta alle indicative coerenze di: a Ovest Via Trofarello, a Nord particella 603, a Est particelle 523 e 336, a Sud particella 1737 dello stesso foglio 21.

La conformazione planimetrica dell'abitazione e delle relative pertinenze appare raffigurata nelle piante dei relativi piani riprodotte nella allegata ***Tavola 1***.

Dati catastali.

L'**unità abitativa** oggetto della presente, con i pertinenziali locali al piano terreno, risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Chieri (TO) come segue:

Intestazione:

[redacted]

Dati censuari:

foglio 21 particella 537 subalterno 1, Via Trofarello civico n. 6, piani terreno-primo,

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

categoria A/7, classe 2^, consistenza vani 8,5, superficie catastale mq. 204 (mq. 196 escluse le aree scoperte) e Rendita catastale Euro 1.558,41.

La visura storica e la planimetria del Catasto Fabbricati del cespite immobiliare in oggetto vengono allegate quali ***doc. 5***.

Il **locale box** al piano terreno risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Chieri (TO) come segue:

Intestazione:

[redacted]

Dati censuari:

foglio 21 particella 537 subalterno 2, Via Trofarello civico n. 6, piano terreno, categoria C/6, classe 3^, consistenza mq. 21, superficie catastale mq. 26 e Rendita catastale Euro 132,32.

La visura storica e la planimetria del Catasto Fabbricati del cespite immobiliare in oggetto vengono allegate quali ***doc. 6***.

Il **basso fabbricato** uso deposito ubicato all'estremità Sud-Est della proprietà, risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Chieri (TO) come segue:

Intestazione:

[redacted]

Dati censuari:

foglio 21 particella 477, Via Trofarello civico n. 6, piano terreno, categoria C/2, classe 1^, consistenza mq. 100, superficie catastale mq. 128 e Rendita catastale Euro 268,56.

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

La visura storica e la planimetria del Catasto Fabbricati del cespite immobiliare in oggetto vengono allegate quali ***doc. 7***.

L'accesso al fabbricato civile avviene dal cortile pertinenziale che circonda l'edifico, sul lato Sud, attraverso portoncino che immette nel vano scala di collegamento dei piani ripreso nella foto 5.

Sulla sinistra si trova un vano con finestra, destinato a ripostiglio, pavimentato in linoleum. Superata la scala si trova un disimpegno a servizio di:

-un vano indicato nella scheda catastale come "lavanderia" ma di fatto "arredato" come camera da letto (foto 11);

-un vano indicato nella scheda catastale come "cantina" ma di fatto allestito a bagno, accessoriato di vaso, bidet, lavabo a mensola, vasca e piatto doccia, oltre attacco per la lavatrice (foto 10);

-un locale allo stato "grezzo", privo di intonaco alle pareti e soffitto, destinato a deposito (foto 8).

Dal disimpegno si accede anche al locale rimessa, ripreso nella foto 9, anch'esso allo stato grezzo.

I locali abitativi al primo piano sono accessibili dal vano scala ripreso nella foto 12, che immette nell'ampio disimpegno-corridoio visibile nella foto 13, pavimentato in lastre di marmo ed "aperto" verso la scala.

Sul piano si trovano:

-la sala con pavimento in piastrelle di segato marmo, ripresa da opposte angolazioni nelle foto 14 e 15;

-la cucina con pavimento e rivestimento pareti in piastrelle di ceramica, ripresa nella foto 17;

-la camera pranzo, ripresa nella foto 18, pavimentata in piastrelle di graniglia;

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

-la camera da letto matrimoniale, pavimentata in legno e ripresa nella foto 21;

-il locale bagno, ripreso nella foto 20 ed accessoriato di vaso, bidet, piatto doccia, vasca angolare e lavabo su mobile di arredo, con pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica;

-la seconda camera, ripresa nella foto 19 e pavimentata in piastrelle di graniglia.

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione (installata nel 2021 e ripresa nella foto 6) funzionante a gas metano collocata nel locale sottoscala al piano terreno, collegata ai in radiatori presenti nei singoli vani al solo piano primo, con produzione di acqua calda sanitaria.

I serramenti esterni dell'alloggio sono in legno con vetri semplici, protetti da avvolgibili in plastica.

Le porte interne sono in legno verniciato, con specchiature centrali in vetro stampato.

Le ulteriori caratteristiche costruttive dello stabile appaiono evidenziate da:

-struttura portante in cemento armato tradizionale, con orizzontamenti piani in laterocemento;

- murature di tamponamento e tramezzi interni in mattoni intonacati;

- facciate in mattoni a vista tipo paramano;

- tetto con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi poggianti su orditura lignea;

-scala con gradini in marmo e ringhiera in ferro con corrimano in legno;

- normali allacciamenti elettrici e telefonici;

-allacciamento idrico attualmente non collegato come indicato negli atti di causa, (le parti hanno riferito che attualmente viene provvisoriamente utilizzato un pozzo privato).

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

L'area esclusiva di pertinenza dell'abitazione in esame risulta in parte lastricata in pietra posata "opus icertum" ed in parte destinata a giardino piantumato. La recinzione lato strada è in elementi di cemento prefabbricati poggianti su muretto in calcestruzzo.

Il basso fabbricato uso deposito, ripreso dall'esterno nelle foto 22 e 25 e dall'interno nelle foto 23 e 24, dispone di struttura in cemento armato, con solaio in laterocemento con soprastante copertura in lastre di eternit. Il pavimento è in battuto di cemento bocciardato.

Il locale, privo di utenze allacciate, dispone di serramenti esterni in ferro con vetri stampati e misura altezza interna utile di circa 3 metri.

La superficie coperta commerciale dell'unità abitativa in esame con i relativi accessori, misurata al lordo dei muri perimetrali secondo i criteri espressi dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, tiene conto:

a) dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore e massimo di 50 cm. e dei muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.;
b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
   - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
   - del 25 per cento qualora non comunicanti;
c) della superficie dei balconi, terrazze e simili… "*di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del*

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti".

d) della superficie dell'area scoperta che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare nella misura del 10% (fino alla superficie dei vani principali) e del 2 per cento per superfici eccedenti tale limite.

E quindi:

- **edificio civile con area di pertinenza, in comproprietà tra le condividenti per la quota di** [redacted]

- locali ad uso non abitativo al piano terreno (1° f.t.), al netto della scala, mq. 92,00 x coefficiente destinazione 0,50 x x coefficiente di altezza vani 0,95 = mq. 43,70 +

- locale rimessa al piano terreno (1° f.t.), mq. 26,00 x coefficiente destinazione 0,50 x x coefficiente di altezza vani 0,95 = mq. 12,35 +

- locali abitativi al piano primo (2° f.t.), mq. 147,00 x coefficiente destinazione 1,00 x x coefficiente di altezza vani 1,00 = mq. 147,00 +

- balconi, mq. 31,00 x coeff. di riduzione 0,30 = mq. 9,30 +

- area di cortile esclusiva mq. 377,00 mq. (147,00 x 10%)+(230,00 x 2%) = in cifra tonda mq. 19,30 =

superficie commerciale totale **mq 231,65**

arrotondabile a **mq. 232,00**

- **Basso fabbricato con area di pertinenza, in comproprietà tra le condividenti per la quota di** [redacted]

- basso fabbricato uso deposito, mq. 110,00 +

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

- area di cortile esclusiva mq. 190,

mq. (110,00 x 10%)+(80,00 x 2%) = in cifra tonda mq. 12,60 =

superficie commerciale totale mq 122,60

arrotondabile a **mq. 123,00**

Il vigente strumento urbanistico comunale di Chieri inserisce l'area ove sorge il compendio immobiliare in esame in zona **Cr1 – Aree di completamento** come definite dall'art. 13 punto f L.R. 56/77 modificata Art. 31.5, all'interno della quale sono ammessi interventi per uso abitativo.

I parametri di intervento dell'area Cr1 risultano dalle Norme di Attuazione del PRG, allegate in estratto quale ***doc. 11***, ed in particolare:

- densità territoriale 1,00 mc/mq.
- densità fondiaria 22,00 mc/mq.
- altezza massima prevista mt. 11 con non più di 3 p.f.t.
- superficie coperta fondiaria massima 40%

b) Appezzamento di terreno in Moncucco Torinese (AT).

L'appezzamento di terreno in esame, della superficie di mq. 5.050, si trova a Nord-Ovest del concentrico edificato di Moncucco Torinese, in zona collinare con destinazione "agricola", costeggiato a ponente dalla strada della Frazione San Giorgio di Vergnano. La localizzazione indicativa dell'immobile appare evidenziata nella foto satellitare estratta da Google Earth ed allegata ***doc. 8***.

Dati catastali.

L'**appezzamento** in esame, evidenziato in tinta gialla nell'estratto di mappa che si allega quale Tavola 2, risulta attualmente censito al Catasto Terreni del Comune censuario di Moncucco Torinese (AT) come segue (la visura storica del Catasto Terreni si allega quale ***doc. 9*)**:

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

Intestazione:

[redacted]

Dati censuari:

foglio 4 particella 212, seminativo di classe 3^, superficie are 50.50, Reddito Dominicale €. 14,34 e Reddito Agrario €. 10,43.

Il fondo risulta posto alle indicative coerenze, strada, particelle 200, 201, 205, 421, 213, 214, 434, 260 e 256 del fg. 4.

L'appezzamento di terreno dispone di giacitura in lieve pendio da Ovest verso Nord-Est ed il fondo risulta attualmente destinato a bosco ceduo. Esiste una strada interpoderale con fondo sterrato, che si diparte dalla strada asfaltata e corre a cavallo del confine Nord dell'appezzamento, ripresa nella foto 27.

Il vigente strumento urbanistico comunale di Moncucco Torinese, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica acquisito dallo scrivente ed allegato ***doc. 10***, inserisce l'appezzamento in esame in "***Area E destinata ad attività agricole***", normata dall'articolo 18 delle Norme Tecniche di Attuazione, soggetta per intero a vincolo idrogeologico e per la parte limitrofa alla strada (36% della sua estensione) a fascia di rispetto stradale.

* *

Quesito 4.b)

Titolarità - Primo atto tra vivi anteriore il ventennio -

Generalità dei comproprietari.

Il fabbricato civile di Via Trofarello 6 in Chieri, insistente sulla particella 537 del fg. 21, è stato edificato direttamente dai genitori delle attuali condividenti, [redacted]

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

[redacted] su area in proprietà comune in parti uguali, ad essi pervenuta per acquisto fattone con atto rogito notaio Lorenzo APPENDINI in data 24 aprile 1968 repertorio n. 11438/7834.

Il basso fabbricato uso deposito insistente sulla particella 477 del fg. 21, è stato edificato su area originariamente in proprietà esclusiva della Sig.ra [redacted]

La Sig.ra [redacted] (denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Chieri il 27 agosto 1991 al n. 17 Vol. 464, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 28 maggio 1992 ai n.i gen. 17817 part. 12316) lasciando a succederle, per la sua quota di ½ del fabbricato civile particella 537 e per l'interna proprietà del basso fabbricato particella 477 del foglio 21:

[redacted]

Il Sig. [redacted] (denuncia di successione, allegata quale doc. 9 all'atto di citazione, presentata l'8 settembre 2023 all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Torino 1 al n. 390163 Vol. 88888, trascritta all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 27 settembre 2023 ai n.i gen. 39189 part. 29863.

Con testamento olografo del 14 gennaio 2000, pubblicato dal notaio Giorgio MARIATTI in data 14 gennaio 2022 repertorio n. 78337/43391, allegato quale doc. 1 all'atto di citazione, il de cuius ha istituito **erede universale** di tutti i suoi

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

beni la figlia [redacted]

In forza di "accordo di reintegrazione della legittima" rogito notaio Giorgio MARIATTI in data 19 maggio 2023 repertorio n. 79052/43992, registrato a Torino DP1 il 30 maggio 2023 al n. 24868 serie 1T e trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 31 maggio 2023 ai n.i gen. 23378 part. 17762, che si allega quale ***doc. 1***, la Sig.ra [redacted] ha riconosciuto che il testamento del padre [redacted] era lesivo dei diritti di riserva spettanti alla [redacted]. Con l'accordo sottoscritto, le [redacted] hanno convenuto che "*le disposizioni testamentarie eccedenti la quota della quale il de cuius poteva disporre siano ridotte nei limiti della quota stessa e poiché la lesione di diritti di legittima è pari a 1/3 (un terzo) dell'asse ereditario, si danno atto reciprocamente che l'eredità del de cuius* [redacted] *di cui in premessa, è così devoluta:*

-per la quota di 2/3 (due terzi) a favore della Signora ..... [redacted]

-per la quota di 1/3 (un terzo) a favore della Signora [redacted]

I beni morendo dismessi dal Sig. [redacted] erano costituiti dai seguenti immobili:

- quota di comproprietà indivisa pari a 40/60 (quaranta sessantesimi) di edificio unifamigliare con autorimessa ed area pertinenziali, in Comune di Chieri (TO), Via Trofarello n. 6, censito al Catasto Fabbricati al foglio 21 numero 537 subalterni 1 e 2;
- quota di comproprietà indivisa pari a 10/30 (dieci trentesimi) di fabbricato ad uso deposito, contiguo e formante unico corpo con il fabbricato civile di cui sopra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 21 numero 477;
- quota di comproprietà indivisa pari a 2/3 (due terzi) di appezzamento di

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

terreno in Comune di Moncucco Torinese (AT), censito al Catasto Terreni al foglio 4 particella 212.

L'appezzamento di terreno in Moncucco Torinese (AT), censito al Catasto Terreni al foglio 4 particella 212, è pervenuto ai genitori delle attuali condividenti, [redacted], per acquisto fattone dai [redacted] in forza di atto rogito notaio Paolo NOVARESE in data 6 luglio 1979 repertorio n. 27089, trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 20 luglio 1979 ai n.i gen. 5127 part. 4142.

A fronte dei passaggi di proprietà sopra intervenuti, gli immobili in oggetto si trovano in comproprietà tra le sorelle [redacted] secondo le seguenti quote di comproprietà:

- **il fabbricato in Chieri (TO) Via Trofarello n. 6, insistente sulla particella 524 del fg. 21 e l'appezzamento di terreno in Moncucco Torinese, part. 212 del fg. 4.**

[redacted]

quota pervenuta per successione materna, 1/3 di metà = 1/6 pari a 3/18 +

quota pervenuta per successione del padre, secondo

l'accordo di reintegrazione della legittima, 2/3 di 40/60 = 8/18 =

e così in totale **11/18**

[redacted]

quota pervenuta per successione materna, 1/3 di metà = 1/6 pari a 3/18 +

quota pervenuta per successione del padre, secondo

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

l'accordo di reintegrazione della legittima, 1/3 di 40/60 = 4/18 =

e così in totale **7/18**

- **il basso fabbricato in Chieri (TO) Via Trofarello n. 6, insistente sulla particella 477 del fg. 21.**

[redacted]

quota pervenuta per successione materna, 1/3 pari a 3/9 +

quota pervenuta per successione del padre, secondo

l'accordo di reintegrazione della legittima, 2/3 di 10/30 = 2/9 =

e così in totale **5/9**

[redacted]

quota pervenuta per successione materna, 1/3 pari a 3/9 +

quota pervenuta per successione del padre, secondo

l'accordo di reintegrazione della legittima, 1/3 di 10/30 = 1/9 =

e così in totale **4/9**

* *

Quesito 4.c)

Formalità di pregiudizio – Conservatoria RR.II. Torino 2

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ed aggiornate al 9 settembre 2025 (***doc. 16***), non sussistono formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti immobiliari in comunione tra le parti, ubicati in Comune di Chieri (TO), Via Trofarello 6.

Non risulta trascritta la domanda di scioglimento della comunione presso la Conservatoria di Torino 2 .

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

Formalità di pregiudizio – Conservatoria RR.II. Asti

Dalle visure esperite presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti ed aggiornate al 9 settembre 2025 (***doc. 17***), non sussistono formalità pregiudizievoli gravanti sul cespite immobiliare in comunione tra le parti, ubicato in Comune di Moncucco Torinese (AT).

Non risulta trascritta la domanda di scioglimento della comunione presso la Conservatoria di Asti.

* *

Quesito 4.d)

Regolarità edilizia-urbanistica e catastale.

Lo stabile di Via Trofarello n. 6 in Chieri (TO) con l'annesso basso fabbricato uso deposito sono stati edificati in forza di Licenza Edilizia n. 622 rilasciata il 22 marzo 1968 ai Sigg. [redacted] (allegata ***doc. 12*** unitamente all'elaborato di progetto).

Il Nulla Osta per l'abitabilità è stato rilasciato il 29 marzo 1971 e si allega quale ***doc. 13***.

A seguito di istanza presentata il 22 settembre 1986, il Comune di Chieri in data 27 luglio 1995 ha rilasciato ai Sigg. [redacted] la Concessione in sanatoria n. 2114/86 per la regolarizzazione di alcune irregolarità edilizie presenti nel fabbricato civile, come da pratica che si allega quale ***doc. 14***,

Con relazione per opere interne ai sensi degli artt. 26 e 48 Legge 47/85 presentata il 10 settembre 1986 (***doc. 15***), i Sigg. [redacted] hanno regolarizzato lavori interni al fabbricato

Dal raffronto tra la reale conformazione degli immobili come raffigurata negli elaborati grafici allegati ai titoli sopra rilasciati, è emersa una sostanziale

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

coincidenza, ma esistono alcune marginali difformità che possono così sintetizzarsi:

- difformità al piano terreno del fabbricato civile, consistenti nel tramezzo di suddivisione dell'originario locale box con la formazione di una cantina, del disimpegno e di un locale sgombero;

-trasformazione di un vano definito deposito in lavanderia al piano terreno;

-al primo piano, trasformazione della porta della cucina in finestra e chiusura della porta balcone della camera lato Nord (già così raffigurate nella planimetria di cui alla relazione per opere interne ai sensi degli artt. 26 e 48 Legge 47/85 presentata il 10 settembre 1986 ***doc. 15***);

-formazione di tramezzo e piccolo servizio igienico all'interno del basso fabbricato.

Le difformità evidenziate possono essere sanate con la presentazione di una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis D.P.R. n. 380/2001,, con il pagamento della relativa sanzione pecuniaria in misura non inferiore a **€ 516,00** a cui occorre aggiungere il costo del professionista incaricato della pratica, quantificabile in **€. 1.500,00** oltre oneri di legge.

Sotto il profilo della conformità catastale, si può riferire che le planimetrie depositate al Catasto Fabbricati risultano pressoché conformi alla reale consistenza dell'unità abitativa e relative pertinenze come rilevata in loco, e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie.

Per la regolarizzazione catastale del basso fabbricato occorrerà invece, contestualmente alla sanatoria di cui si è detto precedentemente, presentare una Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati, il cui costo ammonta a **€. 450,00** oltre oneri fiscali e **€. 70,00** di diritti di presentazione.

* *

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

Quesito 4.e)

Valutazione della massa - Giudizio sulla divisibilità degli immobili.

Ai fini valutativi, per giungere alla individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, tenuto conto che:

-lo stabile di Via Trofarello 6 si trova in zona periferica del Comune di Chieri (TO), denominata "Roaschia", edificata con insediamenti residenziali sia uni e bi famigliari che edifici pluripiano in condominio, di recente costruzione o risalenti alla seconda metà del secolo scorso;

-la zona è completamente urbanizzata, dotata di tutte le utenze e gli allacciamenti necessari, sufficientemente collegata alle arterie di traffico suburbano e suburbano;

-l'edificio, realizzato nella seconda metà degli anni sessanta e caratterizzato dall'impiego di materiali di qualità corrente, si trova in "sufficienti" condizioni di manutenzione e conservazione, con caratteristiche costruttive (in particolare "energetiche") e morfologiche risalenti all'epoca della sua costruzione, non più consone con gli standard attuali e necessitante di lavori di ristrutturazione;

-il locale sottotetto, a nudo tetto, è attualmente raggiungibile da botola/passo d'uomo di esigue dimensioni e dispone di conformazione morfologica tale da renderlo ininfluente sul valore dell'immobile, risultando oltremodo antieconomico un eventuale recupero ad usi diversi dal semplice "vano tecnico";

-l'unità abitativa al momento del sopralluogo è risultata abitata dalla condividente [redacted]

Sulla scorta pertanto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

dianzi descritte, appare equo e congruo adottare la seguente valutazione avvalendosi sulle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con cadenza semestrale, che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie ubicate nella medesima zona omogenea.

I valori pubblicati dall'OMI per abitazioni di tipo economico in condizioni normali ubicate nel Comune di Chieri, zona periferica ROASCHIA, oscillano da un minimo di €/mq. 800,00 ad un massimo di €/mq. 1.200,00. Applicando i dovuti coefficienti di adeguamento riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità abitativa in esame, si ottiene quello definibile "il più probabile valore di mercato", ed in particolare:

- Valore massimo pubblicato dall'O.M.I. per abitazioni di tipo economico in condizioni normali, Comune di Chieri zona Roaschia €./mq. 1.200,00 x
- Coefficiente finiture (economiche) 0,95 x
- Coefficiente riscaldamento (autonomo) 1,05 x
- Coefficiente ubicazione (semiperiferica) 1,00 x
- Coefficiente servizi pubblici (normale dotazione) 1,00 x
- Coefficiente traffico (scarso) 1,00 x
- Coefficiente di vetustà (oltre 40 anni) 0,85 x
- Coefficiente di affaccio (giardino) 1,05 x
- Coefficiente stato di conservazione (sufficiente) 0,95 x
- Coefficiente stato di possesso (libero) 1,00 x
- Coefficiente pertinenze esterne (più balconi) 1,05 x
- Coefficiente dotazione servizi commerciali (scadente) 0,95 =

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

-Coefficiente globale		0,84 =
-Valore unitario,		€/mq. 1.008.00
Arrotondabile a		€/mq. 1.000,00 x
-superficie convenzionale		mq. 232,00 =
-Valore dell'edificio civile		€. 232.000,00 +
-basso fabbricato uso deposito,		
-superficie convenzionale	mq. 123,00 x	
-Valore unitario	€/mq. 300,00 =	
-Valore del basso fabbricato, in cifra tonda		€. 37.000,00 =
Valore complessivo degli immobili in Chieri		**€. 269.000,00**

Diconsi Euro duecentosessantanovemila/00.

L'appezzamento di terreno in Comune di Moncucco Torinese (AT) viene valutato con lo stesso metodo comparativo, tenendo conto:

-della destinazione urbanistica del terreno in zona agricola con vincolo idrogeologico;

-della giacitura del fondo in più o meno accentuato pendio da Ovest verso Nord-Est;

-dell'attuale destinazione del fondo a bosco ceduo, con comodo accesso sia da strada asfaltata che da strada interpoderale con fondo sterrato, che corre a cavallo del confine Nord;

-dei valori agricoli medi espressi dalla Commissione Provinciale per la Regione Agraria n. 1 della Provincia di Asti.

E quindi:

-superficie dell'appezzamento	mq. 5.050,00 x
-Valore unitario,	€/mq. 1,50 =
Valore del fondo in Moncucco Torinese	€. 7.575,00
arrotondabile a	**€/mq. 7.600,00**

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

* *

QUOTE DI DIRITTO SPETTANTI AI CONDIVIDENTI.

Riepilogando le determinazioni di cui al paragrafo precedente, il valore complessivo della massa divisionale risulta:

-Valore del complesso immobiliare in Chieri Via Trofarello n. 6, €. 269.000,00 +

-Valore dell'appezzamento di terreno in Moncucco Torinese (AT), €. 7.600,00 =

Valore complessivo della massa divisionale **€. 276.600,00**

diconsi Euro duecentosettantaseimilaseicento/00.

Il valore delle quote di diritto spettanti alle condividenti risulta:

[redacted]

-Fabbricato civile in Chieri, Via Trofarello 6, con accessori,

Valore dell'immobile €. 232.000,00 x

Quota di spettanza 11/18 =

Valore della quota €. 141.778,00 +

-Basso Fabbricato in Chieri, Via Trofarello 6, con accessori,

Valore dell'immobile €. 37.000,00 x

Quota di spettanza 5/9 =

Valore della quota €. 20.555,00 +

-Appezzamento di terreno in Moncucco Torinese,

Valore dell'immobile €. 7.600,00 x

Quota di spettanza 11/18 =

Valore della quota €. 4.644,00 =

Valore della quota spettante a [redacted] **€. 166.977,00**

[redacted]

-Fabbricato civile in Chieri, Via Trofarello 6, con accessori,

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

Valore dell'immobile	€. 232.000,00 x	
Quota di spettanza	7/18 =	
Valore della quota		€. 90.222,00 +

-Basso Fabbricato in Chieri, Via Trofarello 6, con accessori,

Valore dell'immobile	€. 37.000,00 x	
Quota di spettanza	4/9 =	
Valore della quota		€. 16.445,00 +

-Appezzamento di terreno in Moncucco Torinese,

Valore dell'immobile	€. 7.600,00 x	
Quota di spettanza	7/18 =	
Valore della quota		€. 2.956,00 =
Valore della quota spettante a [redacted]		**€. 109.623,00**

* *

Giudizio sulla divisibilità degli immobili.

L'accertamento sulla comoda divisibilità degli immobili deve uniformarsi alle norme che regolano la materia.

Il costante dettato della Suprema Corte sulla comoda divisibilità di un immobile trae fondamento dal principio che dalla ripartizione non derivi né una diminuzione dell'originario valore economico del bene, né l'imposizione di eccessive limitazioni, pesi e/o servitù per il godimento della quota del bene stesso.

Di contro deve ritenersi l'indivisibilità di un immobile quando sia impossibile la formazione di quote corrispondenti alle competenze di ciascuno dei condividenti, sia sotto il profilo della quantità che della qualità.

Nel caso di specie la massa divisionale è costituita da:

-un fabbricato civile unifamilgliare, con locali abitativi al piano primo e locali

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

sgombero e rimessa al piano terreno, in parte allo stato "grezzo", collegati da scala interna attualmente "aperta" al piano superiore, con giardino pertinenziale e basso fabbricato uso deposito;

-appezzamento di terreno in Moncucco Torinese.

Dall'analisi approfondita della conformazione morfologica-impiantistica del compendio immobiliare di Chieri e per quanto emerso dal contraddittorio tra le parti/Consulenti, lo scrivente ritiene che l'eventuale frazionamento dell'immobile in due porzioni separate comporterebbe:

-ingenti costi per la trasformazione dei locali al piano terreno in "abitativi", sia per gli oneri concessori da versare al Comune per il rilascio del Titolo edilizio, sia per le opere edili/impiantistiche necessarie per l'adeguamento alle normative vigenti, con particolare riferimento alle normative in materia energetica/acustica;

-la creazione di porzioni esclusive di giardino che, oltre a snaturare l'attuale composizione "funzionale" dell'immobile, andrebbe inevitabilmente a determinare "interferenze" con le aperture (mantenendole nell'attuale posizione) dell'eventuale unità al piano terreno.

In tale stato di cose lo scrivente ritiene <u>indivisibile</u> la massa in comunione tra le parti in relazione alle quote di diritto spettanti alle singole condividenti,

Si procede pertanto alla formazione di un **<u>piano generale di vendita</u>** in due lotti di immobili.

PIANO DI VENDITA

LOTTO PRIMO.

(Gli immobili assegnati a questo lotto appaiono raffigurati nell'allegata tavola n. 1).

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

In Comune di CHIERI (TO) – Via Trofarello n. 6:

edificio unifamiliare elevato a due piani fuori terra, con pertinenze ed accessori, con annesso basso fabbricato uso deposito, insistenti su area di terreno completamente recintata, della complessiva superficie di mq. 824, formata dalle particelle n.i **537** e **477** del fg. 21, così censite al Catasto Terreni del Comune censuario di Chieri:

Particella 537 del fg. 21, ente urbano della superficie di are 5.24

Particella 477 del fg. 21, ente urbano della superficie di are 3.00

L'edificio risulta così articolato:

- al piano terreno (1° fuori terra), vano d'accesso alla scala, tre locali di sgombero/cantina, lavanderia e locale autorimessa, oltre sottoscala/centrale termica;
- al piano primo (2° fuori terra), disimpegno, soggiorno, due camere, cucina con sala da pranzo e bagno, oltre due balconi.

La proprietà risulta posta alle indicative coerenze di: a Ovest Via Trofarello, a Nord particella 603, a Est particelle 523 e 336, a Sud particella 1737 dello stesso foglio 21.

Dati catastali.

L'**unità abitativa** oggetto della presente, con i pertinenziali locali al piano terreno, risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Chieri (TO) come segue:

Intestazione:

[redacted]

Dati censuari:

foglio 21 particella 537 subalterno 1, Via Trofarello civico n. 6, piani terreno-primo, categoria A/7, classe 2^, consistenza vani 8,5, superficie catastale mq. 204 (mq. 196

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

escluse le aree scoperte) e Rendita catastale Euro 1.558,41.

Il **locale box** al piano terreno risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Chieri (TO) come segue:

Intestazione:

[redacted]

Dati censuari:

foglio 21 particella 537 subalterno 2, Via Trofarello civico n. 6, piano terreno, categoria C/6, classe 3^, consistenza mq. 21, superficie catastale mq. 26 e Rendita catastale Euro 132,32.

Il **basso fabbricato** uso deposito ubicato all'estremità Sud-Est della proprietà, risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Chieri (TO) come segue:

Intestazione:

[redacted]

Dati censuari:

foglio 21 particella 477, Via Trofarello civico n. 6, piano terreno, categoria C/2, classe 1^, consistenza mq. 100, superficie catastale mq. 128 e Rendita catastale Euro 268,56.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, così come pervennero alle condividenti per successione della madre [redacted]

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

[redacted], nonché dell'"accordo di reintegrazione della legittima" rogito notaio Giorgio MARIATTI in data 19 maggio 2023 repertorio n. 79052/43992.

Si dà atto che il compendio immobiliare non risulta gravato da formalità di pregiudizio.

Per quanto qui non è stato ulteriormente precisato e descritto, si fa riferimento alla perizia del geom. Gianluca PEROGLIO depositata il 3 novembre 2025.

Il prezzo di stima del complesso immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dianzi descritte, viene determinato in complessivi **Euro 269.000,00** *(diconsi Euro duecentosessantanovemila/00).*

* *

LOTTO SECONDO.

(Gli immobili assegnati a questo lotto appaiono raffigurati nell'allegata tavola n. 2).

In Comune di MONCUCCO TOIRINESE (AT):

appezzamento di terreno della superficie di mq. 5.050, costeggiato a ponente dalla strada della Frazione San Giorgio di Vergnano.

Dati catastali.

L'**appezzamento** risulta attualmente censita al Catasto Terreni del Comune censuario di Moncucco Torinese (AT) come segue**:**

Intestazione:

[redacted]

Dati censuari:

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

foglio 4 particella 212, seminativo di classe 3^, superficie are 50.50, Reddito Dominicale €. 14,34 e Reddito Agrario €. 10,434.

Il fondo risulta posto alle indicative coerenze, strada, particelle 200, 201, 205, 421, 213, 214, 434, 260 e 256 del fg. 4.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, così come pervenne alle condividenti i condividenti per successione della madre [redacted] nonché dell'"accordo di reintegrazione della legittima" rogito notaio Giorgio MARIATTI in data 19 maggio 2023 repertorio n. 79052/43992.

Si dà atto che l'immobile non risulta gravato da formalità di pregiudizio.

Per quanto qui non è stato ulteriormente precisato e descritto, si fa riferimento alla perizia del geom. Gianluca PEROGLIO depositata il 3 novembre 2025.

Il prezzo di stima del complesso immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dianzi descritte, viene determinato in complessivi **Euro 7.600,00** *(diconsi Euro settemilaseicento/00).*

* *

Quesito 4.f)

Valore locativo dell'immobile in Chieri.

Il quesito formulato dall'Ill.mo SIg. G.I. demanda allo scrivente la determinazione del ***"valore locativo dell'immobile sito in Chieri, meglio descritto in atti, per il periodo ottobre 2022 – gennaio 2023 e a far data dall'agosto 2023,***

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

tenendo conto della idoneità dell'immobile medesimo all'uso locativo in relazione all'allegato distacco delle utenze".

Per quanto si rileva dagli atti di causa, l'allacciamento idrico alla rete dell'acquedotto comunale del fabbricato di Via Trofarello n. 6, avveniva attraverso una tubazione dipartentesi da un pozzetto contenente il contatore, posizionato all'interno della recinzione del fabbricato di esclusiva proprietà dell'attrice Sig.ra [redacted] accessibile da Via Buschetti 7 e confinante sul lato Est con la proprietà oggetto di comunione (vedasi la planimetria doc. 32 della convenuta, che per comodità di consultazione si allega quale ***doc. 18***).

Nella comparsa di costituzione si legge che "*per rendere autonoma l'unità immobiliare ed evitare il passaggio su fondi di terzi*" la convenuta si faceva carico della spesa dei lavori di realizzazione di un "*nuovo pozzetto che la SMAT collocava sul confine col fondo del lato capannone",* ma *"la fornitura risultava ugualmente preclusa dal esistente diniego della parte attrice a firmare il modulo di consenso all'installazione del contatore ed alla stipula del contratto di somministrazione inderogabilmente richiesto dalla società in ipotesi di immobili in comproprietà".*

Fatta salva la possibilità di uno solo dei comproprietari od utilizzatori con titolo di un fabbricato civile, di ottenere dalla SMAT la fornitura di un bene primario come il servizio di acqua potabile (anche senza la firma del modulo di richiesta da parte di tutti i comproprietari), lo scrivente ritiene che una unità abitativa senza acqua potabile in un contesto urbano non possa ritenersi idonea all'uso locativo.

Lo scrivente procede comunque alla determinazione del valore locativo attribuibile all'immobile in esame, facendo riferimento ai canoni medi di mercato praticati per immobili similari per tipologia ed ubicazione.

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

Oltre ad aver acquisito le dovute informazioni presso operatori del settore che operano nella zona, lo scrivente ha attinto le quotazioni pubblicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con cadenza semestrale, che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di "*valori Locazione*", minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari "civili" o di "tipo economico", ubicate nella medesima zona omogenea.

I "*valori locazione*" pubblicati dall'OMI per abitazioni di tipo economico in condizioni normali ubicate nel Comune di Chieri zona periferica residenziale Roaschia, per il **2^ Semestre 2022** oscillano da un minimo di €/mq./mese 3,7 ad un massimo di €/mq./mese 5,5, riferito alla Superficie Lorda dell'appartamento (quindi quella determinata al precedente paragrafo 4.a).

Il canone attribuibile all'**unità abitativa** in esame, a far data dal **l'ottobre 2022**, assumendo la quotazione media esposta nel borsino risulta pertanto:

-superficie convenzionale lorda come dianzi determinata	mq.	232,00 x
-valore di locazione medio €/mq./mese (3,7 + 5,5) : 2 =	€/mq./mese	4,60 =
Canone mensile a far data da ottobre 2022	€.	1.067,20 –
abbattimento del 15% per le "sufficienti" condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile, con caratteristiche costruttive (in particolare "energetiche") e morfologiche risalenti alla fine degli anni sessanta, non più consone con gli standard attuali e necessitante di opere di ristrutturazione importanti,		€. 160,08 =
canone mensile		€. 907,12 =
arrotondabile a		**€. 900,00**

Il valore locativo dell'alloggio di Via Trofarello 6 di Chieri, compresi gli

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

accessori e pertinenze, per il periodo di riferimento indicato dal quesito giudiziale (ottobre 2022 – gennaio 2023 e agosto 2023 - ottobre 2025 data di deposito della presente relazione), considerando un contratto a cedolare secca che esclude gli aggiornamenti ISTAT, risulta pertanto:

canone mensile, come sopra determinato **€. 900,00** x

-mesi 31 =

Valore locativo dell'immobile abitativo in Chieri, per il periodo indicato nel quesito (al 30/10/2025) €. 27.900,00

diconsi Euro ventisettemilanovecento/00.

Sulla scorta degli stessi criteri sopra utilizzati, si procede alla determinazione del valore locativo attribuibile al **basso fabbricato**, a far data dal **l'ottobre 2022**, assumendo le quotazioni esposte nel borsino O.M.I. ed in particolare:

-superficie convenzionale lorda come dianzi determinata mq. 123,00 x

-valore di locazione medio considerando il valore unitario espresso dall'O.M.I. per le autorimesse, nella misura minima trattandosi di locale ad uso magazzino €/mq./mese 2,80 =

Canone mensile a far data da ottobre 2022 €. 344,40 –

-abbattimento del 10% per le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile, €. 34,44 =

canone mensile €. 309,96

arrotondabile a **€. 310,00 x**

-mesi 31 =

Valore locativo del basso fabbricato in Chieri, per il periodo indicato nel quesito (al 30/10/2025) €. 9.610,00

diconsi Euro novemilaseicentodieci/00.

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

* *

Quesito 4.g)

Beni mobili contenuti nella casa famigliare.

Come precisato in premessa, con ordinanza 21 febbraio 2025 il G.I., letta l'istanza di parte convenuta ha invitato ***"il CTU a verificare nel corso delle operazioni peritali l'eventuale accordo tra le parti in ordine alla individuazione dei beni mobili contenuti nella casa familiare afferenti alla massa ereditaria e, in caso positivo, a riferirne al Giudice al fine dell'integrazione del quesito preso atto dell'accordo delle parti."***

Nel corso delle operazioni peritali, con l'ausilio dei Consulenti nominati, le parti hanno stilato un elenco dei beni presenti nella "casa familiare" di Via Trofarello n. 6 in Chieri, indicando quelli di rispettivo interesse.

In particolare:

-l'elenco prodotto dalla Sig.ra [redacted] si allega quale ***doc. 19,*** nel quale vengono indicati in rosso i beni "*di interesse di entrambe le parti"* ed in verde "*quelli per i quali la parte dichiara di poter far cadere l'interesse";*

-l'elenco prodotto dalla Sig.ra [redacted] si allega quale ***doc. 20,*** nel quale vengono indicati in rosso i beni dalla stessa desiderati.

* * *

e) Osservazioni delle parti alla CTU.

Conformemente al mandato giudiziale lo scrivente ha trasmesso alle parti costituite la "bozza" della presente relazione, al fine di acquisire le loro eventuali osservazioni.

Nel termine assegnato entrambi i Consulenti tecnici delle parti hanno consegnato rispettive memorie che si allegano.

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

e.1) <u>Disamina della memoria tecnica del C.t. di parte attrice geom. [redacted]</u>

Nella memoria tecnica 2 ottobre 2025 che si allega, il Consulente tecnico di parte attrice geom. [redacted] formula le seguenti osservazioni alla "bozza" della relazione di CTU.

-**<u>sulle operazioni peritali:</u>**

il C.t. dell'attrice chiede di precisare che *"diversi oggetti/arredi/suppellettili non sono indicati nell'elenco di parte convenuta, sebbene presenti prima dell'occupazione dell'immobile da parte convenuta e suo convivente, come peraltro già assentito e documentato in atti processuali."*

-**<u>sul Quesito 4.a):</u>**

il geom. [redacted] chiede alcune correzioni della bozza, nonché alcune precisazioni che lo scrivente ha apportato ove ritenuto opportuno.

In particolare la C.t.p. dell'attrice precisa che *"l'utilizzo dell'acqua del pozzo avviene tramite collegamento eseguito da parte convenuta mediante manomissione dell'impianto, senza preventiva autorizzazione di parte attrice, come meglio esposto nelle memorie dell'Avvocato* [redacted]*"*

-**<u>sul Quesito 4.b):</u>**

Il C.t. dell'attrice precisa *che "la condividente* [redacted] *occupa gli immobili insieme al proprio convivente ... il quale utilizza il basso fabbricato a scopi lavorativi facendone pubblicità ad uso commerciale."*

-**<u>sul Quesito 4.e):</u>**

Il geom. [redacted] chiede al CTU. di modificare i coefficienti riduttivi applicati per la dotazione di servizi commerciali e per l'ubicazione periferica, portando il coefficiente globale da 0,85 a 0,89.

Lo scrivente ritiene corretta l'osservazione sulla dotazione di servizi commerciali

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

nella zona e sull'ubicazione semi-periferica, ed ha pertanto modificato i relativi coefficienti portando il coefficiente globale da 0,80 a 0,84; il valore unitario però, con l'arrotondamento, non cambia il valore globale del fabbricato così come individuato nella bozza della relazione.

Il C.t dell'attrice ritiene inoltre corretto utilizzare, per la valutazione, le quotazioni medie espresse dal borsino OMI dell'Agenzia delle Entrate per la categoria "Ville e villini", essendo l'edificio in categoria catastale A/7.

Lo scrivente ha utilizzato la quotazione relative alle "abitazioni di tipo economico" per le ragioni espresse a pag. 29 e 30, trattandosi di edificio realizzato negli anni sessanta caratterizzato dall'impiego di materiali di qualità corrente, attualmente in "sufficienti" condizioni di manutenzione e conservazione, con caratteristiche costruttive (in particolare "energetiche") e morfologiche risalenti all'epoca della sua costruzione, non più consone con gli standard attuali e necessitante di lavori di ristrutturazione. Si riconfermano pertanto le valutazioni effettuate, così come per il basso fabbricato ed il terreno in Moncucco.

-**sul Quesito 4.f):**

il C.t. dell'attrice precisa, in merito alla fornitura dell'acqua potabile, che *"parte attrice non è mai stata contraria al fatto che l'immobile venisse nuovamente dotato di tale fornitura, bensì è contraria all'esborso economico che la convenuta le addossa per l'esecuzione dei lavori, oltretutto utilizzando gratuitamente l'immobile".*

Il geom. [redacted] calcola il valore locativo utilizzando le quotazioni dell' O.M.I. per le "Ville e villini". ed inserendo anche il basso fabbricato.

Lo scrivente richiama quanto detto al paragrafo precedente e riconferma la determinazione del valore locativo come già riportata nella "bozza" della Consulenza riferita alla sola abitazione. Il capitolo 4.f), come richiesto, viene integrato anche con

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

la determinazione del valore locativo attribuibile al basso fabbricato nel cortile.

e.2) <u>Disamina della memoria tecnica del C.t. di parte convenuta geom. [redacted]</u>

Nella memoria tecnica 9 ottobre 2025 che si allega, il Consulente tecnico di parte convenuta geom. [redacted] formula le seguenti osservazioni alla "bozza" della relazione di CTU.:

-**<u>sul quesito 4.d):</u>**

Il C.t.p. evidenzia la presenza di alcune difformità edilizie, evidenziandole in planimetria che allega, in particolare tramezzature interne al piano terreno tra box e locali attigui e la trasformazione di un locale deposito in bagno, eliminazione di una apertura e modifica di finestra in porta al primo piano, nonché di tramezzatura interna e creazione di piccolo w,c, nel basso fabbricato.

Il C.t. ritiene comunque che "*tali difformità sono tutte sanabili e non sono preclusive alla vendita.*"

Lo scrivente ha integrato la bozza della relazione con alcune precisazioni al riguardo nel paragrafo 4.d).

-**<u>sul quesito 4.e):</u>**

Il geom. [redacted] non concorda con la valutazione operata dal CTU. per l'edificio residenziale, e propone un valore come "villino" in complessivi €. 334.000,00 circa adottando un valore unitario desunto dall'O.M.I. pari a €. 1.440,00.

Lo scrivente esprime al riguardo le considerazioni già formulate in precedenza, ribadendo di aver utilizzato, come base della valutazione, la quotazione relativa alle "abitazioni di tipo economico", trattandosi di edificio realizzato negli anni sessanta caratterizzato dall'impiego di materiali di qualità corrente, attualmente in "sufficienti" condizioni di manutenzione e conservazione, con caratteristiche costruttive (in particolare "energetiche") e morfologiche risalenti all'epoca della sua

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

costruzione, non più consone con gli standard attuali e necessitante di lavori di ristrutturazione.

Per il magazzino, il C.t.p. esprime un valore di €. 53.000,00 contro i 37.000,00 €. determinati dallo scrivente, ritenuti congrui in considerazione delle scadenti condizioni di manutenzione e conservazione del manufatto e della presenza di una copertura in eternit.

-**sul quesito 4.f):**

Il geom. [redacted], premesso che "*la questione circa l'accertamento se la SMAT consenta l'allaccio ad un solo proprietario senza il consenso degli altri comproprietari, esula dal quesito giudiziale*", sottolinea l'impossibilità di allaccio all'acquedotto SMAT da parte di un solo comproprietario o utilizzatore e di conseguenza l'immobile di Via Trofarello 6 deve considerarsi non idoneo all'uso abitativo e quindi come magazzino. Il C.t.p. determina quindi un canone mensile pari a €. 900,00 (canone calcolato dal CTU.) ridotto al 30% e quindi pari a €. 270,00 che ritiene corretto applicare successivamente al gennaio 2023 "*per immobile privo di acqua potabile*".

Lo scrivente ribadisce di aver determinato il valore locativo dell'abitazione di Via Trofarello n. 6 in Chieri, ritenendolo ovviamente utilizzabile come abitazione, quindi dotato di tutte le utenze, compresa quella idrica.

Nel caso di specie, vista la controversia tra le parti sulla sottoscrizione di una richiesta congiunta di allaccio alla rete, con domanda inoltrata dalla convenuta il 20 ottobre 2023 e respinta da SMAT (vedasi doc. 36 del fascicolo della convenuta e riprodotto dal C.t. in allegato alle osservazioni), qualora dovesse necessitare la determinazione di un valore locativo del bene commisurato ad "un uso non abitativo", quindi senza permanenza di persone quale un deposito, lo scrivente formula la seguente

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

valutazione:

-superficie convenzionale lorda mq. 232,00 x

-valore di locazione uso deposito, considerando che le

superfici al primo piano meno si prestano a detto uso €/mq./mese 2,80 =

Canone mensile, considerando l'edificio abitativo

privo di allaccio idrico e quindi uso deposito €./mese 649,60

Lo scrivente resta comunque a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali ulteriori determinazioni necessarie.

* * *

CONCLUSIONI

Conclusivamente riassumendo, nel corso della presente si è proceduto a:

Quesito 4.a) descrivere gli immobili caduti nella successione di [redacted] in particolare costituiti da:

- quota di comproprietà indivisa pari a 40/60 (quaranta sessantesimi) di edificio unifamigliare con autorimessa ed area pertinenziale, in Comune di Chieri (TO) Via Trofarello n. 6, censito al Catasto Fabbricati al foglio 21 numero 537 subalterni 1 e 2;
- quota di comproprietà indivisa pari a 10/30 (dieci trentesimi) di fabbricato ad uso deposito, contiguo e formante unico corpo con il fabbricato civile di cui sopra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 21 numero 477;
- quota di comproprietà indivisa pari a 2/3 (due terzi) di appezzamento di terreno in Comune di Moncucco Torinese (AT),

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b03776eff6d876f0824cc5afaa108c9

censito al Catasto Terreni al foglio 4 particella 212.

Quesito 4.b) indicare i proprietari dei beni, ricostruendo la cronistoria delle proprietà intercorse nel ventennio antecedente la domanda di divisione, compreso il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

Quesito 4.c) accertare che i beni oggetto della divisione non sono colpiti da formalità pregiudizievoli;

Quesito 4.d) accertare e descrivere le marginali difformità edilizie emerse dall'ispezione degli immobili, indicando modalità e costi per la loro regolarizzazione;

Quesito 4.e) accertare che i beni in comunione tra le parti non risultano comodamente divisibili in relazione alle quote di diritto spettanti alle singole condividenti ed alla formazione di un **Piano di vendita** in due Lotti;

Quesito 4.f) determinare il valore locativo dei beni in Chieri per il periodo indicato dal quesito e sino al 30 ottobre 2025 data di deposito della perizia, in complessivi **€. 27.900,00** per il fabbricato civile con accessori e **€. 9.610,00** per il basso fabbricato; lo scrivente resta comunque a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali ulteriori determinazioni necessarie (in particolare con riferimento "*all'allegato distacco delle utenze"*), oltre a quanto già specificato nella risposta alle osservazioni delle parti (vedasi capitolo e.2).

* * *

Quanto sopra riferisce lo scrivente ad evasione dell'incarico affidatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice.

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

Collegno, **31 ottobre 2025.**

Il C.T.U.

(geom. Gianluca PEROGLIO)

Si allega:

-verbale delle operazioni peritali;

-documentazione fotografica (n. **28** reperti):

-Tavola 1: planimetrie fabbricati di Via Trofarello 6 – Chieri;

-Tavola 2: planimetria terreno in Moncucco Torinese (AT);

- doc. 1: "accordo di integrazione della legittima" rogito notaio MARIATTI del 19 maggio 2023;

- doc. 2: "cartina toponomastica" immobili in Chieri;

- doc. 3: estratto di mappa del Catasto Terreni fabbricati in Chieri;

- doc. 4: visure Catasto Terreni immobili in Chieri;

- doc. 5: visura storica e planimetria Catasto Fabbricati dell'abitazione di Via Trofarello 6 Chieri;

- doc. 6: visura storica e planimetria Catasto Fabbricati dell'autorimessa di Via Trofarello 6 Chieri;

- doc. 7: visura storica e planimetria Catasto Fabbricati del basso fabbricato di Via Trofarello 6 Chieri;

- doc. 8: fotografia satellitare estratta da Google Earth® terreno in Moncucco Torinese;

- doc. 9: visure Catasto Terreni appezzamento in Moncucco Torinese;

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

- doc. 10: certificato destinazione urbanistica terreno in Moncucco Torinese;

- doc. 11: cartografia e Norme di Attuazione del PRGC di Chieri;

- doc. 12: Licenza Edilizia con progetto del fabbricato di Via Trofarello 6 Chieri;

- doc. 13: Nulla Osta per abitabilità fabbricato di Via Trofarello 6 Chieri;

- doc. 14: Concessione Edilizia fabbricato di Via Trofarello 6 Chieri;

- doc. 15: Pratica per modifiche interne fabbricato di Via Trofarello 6 Chieri;

-doc. 16: visure Ufficio Provinciale del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2;

-doc. 17: visure Ufficio Provinciale del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti;

- doc. 18: planimetria posizione vecchio contatore fabbricato di Via Trofarello 6 Chieri (doc. 32 fascicolo della convenuta);

- doc. 19: elenco mobili "di interesse" dell'attrice [redacted]

- doc. 20: elenco mobili "di interesse" dell'attrice [redacted]

-memoria tecnica del consulente di parte attrice [redacted]

-memoria tecnica del consulente di parte attrice [redacted]

-specifica esposti ed onorari di CTU.

STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGLIO
10093 COLLEGNO (TO) – Via Almese, 25 tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail perogliolucа@libero.it
www.thnet.it/studioperoglio
"L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgsl. 196/2003, è consultabile su www.thnet.it""

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9

INDICE

1) Mandato pag. 3

2) Risultanze processuali pag. 4

3) Svolgimento delle operazioni peritali pag. 10

4) Trattazione del mandato pag. 13

Quesito 4.a) Descrizione degli immobili

Dati catastali – Coerenze pag. 14

Quesito 4.b) Titolarità - Primo atto tra vivi anteriore il

Ventennio - Generalità dei comproprietari pag. 23

Quesito 4.c) Formalità di pregiudizio pag. 27

Quesito 4.d) Regolarità edilizia-urbanistica e catastale pag. 28

Quesito 4.e) Valutazione della massa –

Giudizio sulla divisibilità degli immobili pag. 30

Quesito 4.f) Valore locativo dell'immobile in Chieri pag. 39

Quesito 4.g) Beni mobili contenuti nella casa famigliare pag. 43

5) Osservazioni delle parti alla CTU. pag. 43

Firmato Da: GIANLUCA PEROGLIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0376eff6d876f0824cc5afaa108c9