



Tribunale di Novara



Sezione civile

Consulenza tecnica d'ufficio - ATP

Numero di ruolo generale : 3088/2019

Udienza del 21.9.2023

Giudice relatore : Dott.ssa Annalisa Boido

Promosso da :

con Avv.to Massimo Zappa

Contro:

con Avv. Marco Flore

Chiamati in causa:

con Avv.ti Gino Nardozi e Daniela Creola

Il sottoscritto Paolo Beltarre, iscritto all'Ordine degli architetti PPC delle province di Novara e VCO al n° 549 ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Novara, con studio in Novara, Via D. Bello 3, ha ricevuto in data 18.11.2022 l'incarico dal Giudice, Dott.ssa Annalisa Boido, di accertare quanto disposto nel quesito:

- 1) *Esaminata la documentazione prodotta in giudizio ed espletati gli opportuni accertamenti presso i competenti enti, individui il Consulente Tecnico d'Ufficio, con riferimento ai titoli di provenienza, gli immobili oggetto di divisione e verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa del "diritto di proprietà superficaria", di cui al rogito prodotta da parte attrice sub doc. 1, specificando la misura di ciascuna quota;*
- 2) *Descriva il CTU, dettagliatamente, ciascuno degli immobili stessi e ne fornisca la rappresentazione grafica, planimetrica e fotografica, quest'ultima corredata dalle opportune didascalie esplicative;*
- 3) *Predisponga il CTU, ove possibile, un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro dei beni immobili predetti;*
- 4) *Ove i beni non siano comodamente divisibili, fornisca il CTU adeguata spiegazione di detta non comoda divisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*
- 5) *Rilevi, ancora, il CT, se ciascuno degli immobili presenti, o meno, i requisiti valevoli a*

garantirne la legittimità urbanistica ed a consentirne la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.1985 n. 47 e s.m.i

6) Proceda, ancora, il CTU a predisporre, con riguardo a ciascuno degli immobili predetti, attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall'Art. 29 comma 1-bis della L. 27.2.1985 n. 52, introdotto dal DL 31.5.2010, n. 78, convertito dalla L. 30.7.2010 n. 122"

- Operazioni peritali.

Le operazioni peritali sono iniziate successivamente all'incarico con la verifica dei documenti agli atti e la ricerca dei documenti inerenti lo stato autorizzativo edilizio dell'immobile, nonché il censimento presso i pubblici Uffici.

Nel febbraio 2023 comunicavo al Giudice che, a causa di un precedente rapporto di lavoro con il convenuto, rimettevo il mandato. Gli avvocati delle parti insistono per la mia continuazione nell'incarico e, su richiesta del Giudice delegato, vengo invitato a continuare nell'incarico.

Ho potuto effettuare un primo sopralluogo sui luoghi oggetto di causa solo il 15 febbraio, a causa di impedimenti per motivi di salute del convenuto, tuttora occupante l'alloggio.

Raccolti ed analizzati i documenti utili, effettuate le necessarie indagini, i rilievi ed una documentazione fotografica, sono in grado di poter rispondere ai quesiti posti dal Giudice delegato.

Sono pertanto giunto alle conclusioni che seguono.

1) *Esaminata la documentazione prodotta in giudizio ed espletati gli opportuni accertamenti presso i competenti enti, individui il Consulente Tecnico d'Ufficio, con riferimento ai titoli di provenienza, gli immobili oggetto di divisione e verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa del "diritto di proprietà superficiaria", di cui al rogito prodotta da parte attrice sub doc. 1, specificando la misura di ciascuna quota;*

Gli attuali proprietari sono:

.....
proprietaria superficiaria per ½.

....., proprietario superficiario per ½. In regime di separazione dei beni.

I beni sono stati acquistati con atto Rep. 217351 del 18.2.2003 Not. Nunzia Giacalone in Novara, Tras. 19.2.2003 ai n. 3686/2742.

I beni sono gravati da:

- ipoteca volontaria (attiva) a garanzia di mutuo a favore di
Spa contro

, proprietari superficiali x ½ ciascuno con atto iscritto a Novara il
19.2.2003 ai n. 3687/580 per € 104.000,00 (capitale € 52.000,00).

- rinnovazione di ipoteca a garanzia di mutuo a favore di

terzo datore di ipoteca, proprietari superficiali x ½ ciascuno, con atto iscritto a
Novara il 25.1.2023 ai n. 1049/132 per € 104.000,00 (capitale € 52.000,00).

Nota: i beni hanno mutato l'individuazione catastale nel 2010.

Con variazione dell'Agenzia del Territorio del 27.10.2010, Pratica NO00224498, il M.le 547
sub. 117 (autorimessa) è stato soppresso e sostituito dal M.le 42 sub. 171, mentre il M.le
546 sub. 51 (alloggio) è diventato M.le 42 sub. 157. Sempre del F. 99 NCEU di Novara.

Nella rinnovazione di ipoteca sono indicati i nuovi identificativi catastali.

Nell'atto di acquisto era stato previsto un vincolo di divieto di mutamento di destinazione
d'uso e di inalienabilità delle unità immobiliari per 10 anni.

2) *Descriva il CTU, dettagliatamente, ciascuno degli immobili stessi e ne fornisca la
rappresentazione grafica, planimetrica e fotografica, quest'ultima corredata dalle opportune
didascalie esplicative;*

Nel Comune di Novara (NO), in un fabbricato a destinazione residenziale di nove
piani fuori terra posto sulla Via Spreafico, con accesso al civ. 51, un alloggio al
settimo piano (8° f.t.), composto da due camere, soggiorno, cucina, un bagno e
ripostiglio, per una SLP (sup. lorda di pavimento) di circa mq. 91,00, oltre a due
balconi per circa mq. 10,70

I locali di abitazione hanno una altezza interna netta di m. 2,78.

L'alloggio ha una autorimessa di pertinenza, posta al piano interrato, della
superficie di circa mq. 13,10 di SLP.

Caratteristiche costruttive del fabbricato: le strutture verticali dell'edificio sono in
c.a., con solai in latero-cemento e tetto a falde.

I balconi sono in c.a. con parapetti in ferro e pavim. In Klinker.

Gli infissi esterni sono in ferro (di vecchio tipo), con vetro singolo ed avvolgibili in
pvc.

I pavimenti sono in ceramica in tutti i locali. Bagno e cucina sono rivestiti con
piastrelle in ceramica. Pavimenti e rivestimenti sono di tipo recente, in buono

stato.

Le pareti sono in intonaco civile, tinteggiato.

Sono presenti gli impianti di energia elettrica, idrico, gas di rete, citofono e TV. Il riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori in ghisa e rilevatori per la contabilizzazione del calore. Nel balcone su corte è installata una caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il fabbricato è dotato di ascensore.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità impianti o energetica.

Le rampe del vano scala sono rivestite in pietra.

Non sono presenti particolari finiture.

Gli interni dell'alloggio si presentano in buone condizioni di manutenzione e non appaiono necessari interventi di manutenzione/riparazione.

Il fabbricato fa parte di un complesso di edilizia pubblica costruito dall'allor

Il fabbricato è stato oggetto di un recente intervento di rinnovo delle

facciate che però non ha interessato la fascia del piano terreno, che si presenta in cattive condizioni, così come il vano scala comune.

Le condizioni generali del fabbricato sono buone ma necessita di interventi ai prospetti del piano terreno e nel vano scala.

Dalla documentazione fotografica allegata si evincono chiaramente gli interventi di manutenzione necessari.

Non è disponibile un attestato ma la classe energetica a cui appartiene l'alloggio, considerate le caratteristiche costruttive e l'epoca di costruzione, è con tutta probabilità oltre la E/F (ad alto consumo).

L'autorimessa è posta al piano interrato, in prossimità dell'edificio residenziale, con accesso dal cortile comune. È pavimentata con battuto di cemento, dotata di impianto di illuminazione e di una porta basculante in ferro.

Ha una superficie netta di m. 12,00, con larghezza di m. 2,54.

Il corpo di fabbrica delle autorimesse è in cattive condizioni e necessita di un radicale intervento di manutenzione straordinaria.

Al piano terreno del corpo di fabbrica residenziale sono ubicati un locale condominiale comune, la centrale termica, oltre a due piccoli locali di servizio, sempre comuni.

Si allegano le planimetrie di alloggio ed autorimessa, oltre alla documentazione

fotografica dello stato dei luoghi alla data del mio sopralluogo.

3) *Predisponga il CTU, ove possibile, un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro dei beni immobili predetti;*

4) *Ove i beni non siano comodamente divisibili, fornisca il CTU adeguata spiegazione di detta non comoda divisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*

L'alloggio non è divisibile. Dispone di un solo accesso dalla scala comune e di due affacci. Gli scarichi ed allacciamenti di cucina e bagno sono su un solo lato dell'unità immobiliare, con ciò rendendo di fatto impossibile il frazionamento.

Il valore di mercato delle unità immobiliari viene determinato nel modo seguente:

Criterio di stima

La stima è stata effettuata dopo aver analizzato i prezzi praticati da operatori del mercato nella stessa zona per immobili simili a quelli in oggetto oltre che i valori del Borsino immobiliare Novarese e dell'Osservatorio del mercato immobiliare della Agenzia del Territorio relativi al Comune di Novara.

Il valore espresso tiene in considerazione il contesto abitativo nel quale è collocato l'alloggio.

Fonti di informazione

Agenzia del territorio, OMI, Borsino immobiliare Novarese ed operatori del settore immobiliare.

Valutazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Unità immobiliari al F. 99, M.li 42 sub.157 e 42 sub. 171:

Destinazione	Sup. lorda	Val. unitario	coeff.	Val. complessivo
Alloggio	mq. 91,00	€ 600	1,00	€ 54.600,00
balconi	mq. 10,70	€ 600	0,30	€ 1.926,00
autorimessa	mq. 13,10	a corpo		€ 11.000,00
Valore immobile diritto e quota, arrotondato:				€ 67.526,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Opere interne per ripristino dell'antibagno	- €	2.500,00
Pratica catastale per aggiornamento dati e planimetria	- €	600,00

Pertanto il valore della quota di proprietà dell'immobile, al netto delle decurtazioni,

nello stato di fatto in cui trova, è di

€ 64.426,00

(euro sessantaquattromilaquattrocentoventisei).

5) Rilevi, ancora, il CT, se ciascuno degli immobili presenti, o meno, i requisiti valevoli a garantirne la legittimità urbanistica ed a consentirne la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.1985 n. 47 e s.m.i

L'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è stato costruito con regolare licenza edilizia rilasciata all'Istituto Autonomo Case Popolari di Novara, Prot. n. 26117 del 18.9.1975.

Alloggio ed autorimessa sono sostanzialmente conformi al progetto autorizzato.

L'unica difformità dell'alloggio, interna, riguarda la modifica di una tramezzatura interna e l'eliminazione dell'antibagno. Occorre ripristinare la zona antibagno.

6) Proceda, ancora, il CTU a predisporre, con riguardo a ciascuno degli immobili predetti, attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ai sensi e per gli effetti di quanto attualmente previsto dall'Art. 29 comma 1-bis della L. 27.2.1985 n. 52, introdotto dal DL 31.5.2010, n. 78, convertito dalla L. 30.7.2010 n. 122"

Le unità immobiliari risultano agli atti del Catasto edilizio dal 1983 e sono censite nel NCEU di Novara al F. 99:

M. 42 sub. 157 Z.C. 2 cat. A/2 cl. 2 5 vani Sup. cat. 96 mq Rendita € 387,34 Via Giuseppe Spreafico n. 51 scala B piano T-7

M. 42 sub. 171 Z.C. 2 cat. C/6 cl. 3 Sup. cat. mq. 12 Rendita € 26,03 Via

Giuseppe Spreafico piano S1.

Con le visure catastali agli atti dell'Agenzia del Territorio, a causa di errori nell'inserimento dei dati e mancato aggiornamento, sono emerse alcune incongruenze.

Dalla visura effettuata con i nominativi dei proprietari superficiali gli immobili risultano intestati solo ad

proprietaria superficiale per 1/2, non risulta agli atti dell'Agenzia.

Da una ricerca ristretta sui beni, con mappale e subalterno, i beni risultano invece intestati ad , con sede in

Novara, proprietaria per 1/1. Vedi doc. visure catastali negli allegati.

Occorre di conseguenza presentare un'istanza di correzione ed aggiornamento.

Le planimetrie individuano le unità immobiliari. Le difformità, interne, sono limitate e sanabili con il ripristino della situazione originaria. I costi per queste operazioni sono stati tenuti in considerazione nella determinazione del valore di mercato.

Coerenze alloggio in contorno: alloggio altra proprietà, corte e giardino comuni,

vano scala, ascensore e alloggio altra proprietà, corte e giardino comuni, alloggio
altra proprietà.

Coerenze autorimessa in contorno: corridoio comune, autorimesse altra proprietà
su tre lati.

Le parti non hanno osservazioni da svolgere in merito alla perizia.

Novara, 4 maggio 2023

Arch. Paolo Beltarre

Allegati :

- 1 planimetrie catastali
- 2 visure catastali
- 3 visure Conservatoria RR.II. Novara
- 4 estratti lic. edilizia
- 5 documentazione fotografica
- 6 ricevute invio perizia alle parti
- 7 riepilogo spese
- 8 istanza di liquidazione del compenso

