[redacted]

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOVARA

Procedimento n. di ruolo generale 353/2023

[redacted]

Attore:

[redacted]

Convenuti:

[redacted]

[redacted]

RELAZIONE TECNICA DEL CTU

Il sottoscritto [redacted], nato a [redacted], con studio tecnico in [redacted] iscritto all'albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Novara al numero [redacted], iscritto [redacted], è stato nominato CTU dal Giudice [redacted] nel procedimento civile n. 353/2023, in data 18/05/2023.

La presente relazione si compone dei seguenti capitoli:

n. 1 – Quesito

n. 2 – Premesse, oggetto di causa e svolgimento delle operazioni peritali

n. 3 – Risposta al quesito

n. 4– Allegati

Capitolo n. 1 – Quesito

Il quesito risulta così formulato:

Ad integrazione del quesito già assegnato nell'ambito della procedura esecutiva iscritta al nr. 116/2019, formula il seguente quesito:

"Il C.T.U., esaminata la documentazione agli atti, con espressa autorizzazione a richiedere documentazione e ad assumere informazioni presso Uffici pubblici (Catasto, Ufficio tecnico comunale, Conservatoria RR. II., Archivio edilizio, Archivio notarile,.....):

a) descriva i beni oggetto del giudizio, indicandone titolarità e provenienza risalendo al titolo di acquisto anteriore al ventennio, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi, il valore attuale di mercato e l'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica;

b) accerti se il bene sia comodamente divisibile o meno, e - in caso positivo predisponga un progetto di divisione con la formazione di lotti, possibilmente di uguale valore, indicando le condizioni della divisione (parti comuni, costituzione di servitù, ecc...) ed eventualmente anche il calcolo dei conguagli in denaro; - in caso negativo, predisponga un piano di vendita e, in quest'ultimo caso:

[redacted]

1) dica se l'immobile sia libero od occupato e quale sia il titolo dell'occupazione;

2) predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili;

3) accerti se la costruzione presenti irregolarità edilizie e, in caso affermativo, elenchi quelle riscontrate, indicando se e con quale spesa possano essere sanate;

c) accerti lo stato di occupazione degli immobili con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito;

d) elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);

e) indichi le generalità complete ed il codice fiscale di tutti i comproprietari;

f) determini il valore di mercato, tenendo conto di quanto indicato dall'art. 568 c.p.c.

Proceda alla stima, con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima adottato, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando

a) lo stato di conservazione dell'immobile;

b) l'eventuale abusività parziale/totale del medesimo;

c) considerando infine come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'esperto incaricato, qualora l'immobile oggetto di stima dovesse risultare fin dai primi accessi di valore inferiore a 20.000 Euro dovrà IMMEDIATAMENTE comunicare al tale circostanza al fine di consentire all'attore di rinunciare alla procedura che potrebbe comportare costi superiori rispetto al potenziale "ricavo" della liquidazione, sospendendo di fatto le operazioni sino ad un massimo di giorni 20 in attesa della comunicazione del creditore procedente in ordine all'interesse alla prosecuzione della procedura;

g) Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto: comunichi al debitore a mezzo raccomandata A/R inviata al domicilio eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c., ovvero in difetto presso la cancelleria la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti con l'esperto nel caso di indisponibilità per la data indicata, e con l'avvertimento che, qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile, l'esperto ne darà notizia al Giudice per gli opportuni provvedimenti;

- riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti"

[redacted]

Capitolo n. 2 – Premesse, oggetto di causa

Oggetto di causa sono gli immobili, edifici e terreni, siti nel Comune di Galliate, via Donizzetti n. 1 meglio identificati come segue:

- Abitazione al foglio 24, mappale 69 sub 2, categoria A/7, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 1185,27 euro
- Autorimessa al foglio 24, mappale 69 sub 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 133,25 euro
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

L'abitazione è situata in via Gaetano Donizzetti n. 1, in una zona residenziale semicentrale del Comune di Galliate.

[redacted]



L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, al piano terra ingresso con scala di accesso al piano primo, cantina e locali di sgombero, al piano primo soggiorno con balcone, cucina, 3 camere con balcone, ripostiglio e due bagni. Ha un'altezza interna di 3,00 m con cantina di m. 2,80.
Al piano terra è presente anche un'autorimessa di circa 44 mq. L'immobile si affaccia a ovest su via Donizetti, a sud su una strada comune, a est e nord si affaccia su altre proprietà.

L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione. Ha struttura in cemento armato e tamponamenti muratura, solai e tetto in laterocemento, serramenti esterni in legno, doppia anta a battente, vetro doppio con avvolgibili, serramenti interni in legno e vetro, anta singola a battente. Pavimenti in cotto, rivestimenti nei bagni. Pareti intonacate e tinteggiate.
Impianti sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori.
Non sono presenti né una certificazione energetica, né le certificazioni degli impianti.
Attualmente l'abitazione e l'autorimessa sono intestati a [redacted]

[redacted]

I sigg. [redacted] sono entrati in possesso dell'immobile in forza di successione di [redacted], con denuncia di successione n. [redacted]

La sig.ra [redacted] ha acquistato la proprietà in forza di atto di compravendita in comunione legale dei beni con il coniuge [redacted] a firma del notaio [redacted]

Precedenti proprietari [redacted]

[redacted].

Gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità:

- intervento Agenzia delle Entrate [redacted], per un importo complessivo di euro 33709,14 intestato solamente ad [redacted]
- pignoramento del [redacted], a favore di [redacted], derivante da Verbale di pignoramento immobili
- a seguito di ordinanza del Tribunale di Novara [redacted] 1, su ricorso ex art 702 bis c.p.c., del creditore [redacted], è stata trascritta accettazione tacita di eredità contro [redacted] e a favore di [redacted] sui beni oggetto del pignoramento. Trascrizione presso Agenzia delle Entrate di [redacted].
- è presente un pignoramento mobiliare da parte di [redacted] a carico del sig. [redacted] e una richiesta degli stessi di poter intervenire nella procedura esecutiva

L'abitazione è composta da un unico alloggio posto al piano primo, con accessori al piano terreno e giardino di proprietà.

[redacted]

L'immobile non risulta divisibile, se non provvedendo a dei lavori di manutenzione straordinaria per creare due unità distinte. [redacted]

LOTTO 1

Abitazione unifamiliare a GALLIATE via Gaetano Donizzetti n. 1, della superficie commerciale di **277,58** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà ciascuno ([redacted])

Abitazione su due piani fuori terra, al piano terra ingresso con scala di accesso al piano primo, cantina e locali di sgombero, al piano primo soggiorno con balcone, cucina, 3 camere con balcone, ripostiglio e due bagni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terra e primo, ha un'altezza interna di 3,00 m con cantina di m. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 69 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 1185,27 Euro, indirizzo catastale: via Gaetano Donizetti n. 1, piano terra e prima, intestato a [redacted]

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1963.

Autorimessa, composta da unico locale, sviluppa una superficie di mq 44,13

- foglio 24 particella 69 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: via Gaetano Donizzetti n. 1: piano terra, intestato a [redacted] Coerenze: a nord e ovest muro in aderenza con cantina sub 2, a sud e a est cortile

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato il 06/03/2024 come da verbale allegato, l'immobile risulta occupato da [redacted] in qualità di proprietaria dell'immobile per la quota di ½.

[redacted]

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno

Vincoli ed oneri che verranno cancellati a spese della procedura:

Intervento [redacted] come da documentazione presente nel fascicolo del Tribunale, per un importo complessivo di euro 33709,14 intestato solamente ad [redacted]

N.B. di tale intervento non risultano trascrizioni nella visura ipotecaria di cui si allega copia

Pignoramento del [redacted], derivante da Verbale di pignoramento immobili, per un credito di euro

Altre trascrizioni:

A seguito di ordinanza del Tribunale di Novara del [redacted], su ricorso ex art 702 bis c.p.c., del creditore [redacted], è stata trascritta accettazione tacita di eredità contro [redacted] sui beni oggetto del pignoramento. Trascrizione presso Agenzia delle Entrate di Novara del [redacted]

Altre limitazioni d'uso: nessuna

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari:

[redacted] per la quota di ¼ ciascuno in forza di successione di [redacted], con denuncia di successione [redacted] per la quota di ½ in forza di atto di compravendita in comunione legale dei beni con il coniuge [redacted] a firma del notaio [redacted]

Precedenti proprietari:

[redacted]

[redacted]

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Pratiche edilizie:

Costruzione del 1963.

Pratica edilizia [redacted] intestata a [redacted] per costruzione di fabbricato ad uso abitazione.

Richiesta [redacted] intestata a [redacted] per allacciamento alla fognatura.

Licenza edilizia [redacted] intestata a [redacted] per costruzione di muro di cinta.

Abitabilità del [redacted].

Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, l'immobile ricade in area tessuto residenziale aperto Tcb2

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Verifica documentazione presente nel fascicolo:

Si verifica la completezza della documentazione e si dichiara che vengono allegate le schede catastali per gli immobili di cui al fg. 24 mapp. 69 sub 1 e 2 al NCEU.

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento (indirizzo, numero civico, dati catastali, confini) **ad eccezione dell'indirizzo che sul pignoramento è indicato come via Gaetano Donizzetti snc e sulle schede catastali è indicato come via Gaetano Donizzetti n. 1**

CONFORMITÀ EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano terreno è stata realizzata una tramezza, mentre nella zona cantina è stata chiusa una porta e ne è stata aperta un'altra.

Al piano primo sono state demolite delle tramezze nella zona giorno ed è stata ampliata una camera con spostamento del bagno. Inoltre il balcone sul lato est è stato ampliato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

[redacted]

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione CILA in sanatoria: €.1200,00
- Diritti di segreteria e oblazione: €.1100,00

CONFORMITÀ CATASTALE

Diversa distribuzione degli spazi interni

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione Docfa in variazione: €.300,00
- Diritti di segreteria: €.50,00

CONFORMITÀ URBANISTICA

Nessuna difformità

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

Nessuna difformità

Abitazione unifamiliare a GALLIATE via Gaetano Donizzetti n. 1, della superficie commerciale di **277,58** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà ciascuno ([redacted]

Abitazione su due piani fuori terra, al piano terra ingresso con scala di accesso al piano primo, cantina e locali di sgombero, al piano primo soggiorno con balcone, cucina, 3 camere con balcone, ripostiglio e due bagni.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

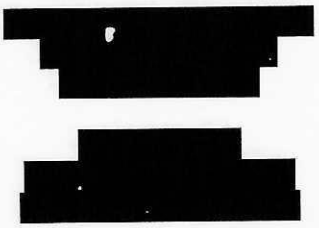
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si sono residenziali. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,5 Km

ferrovia distante 850 m

aeroporto distante 20,2 Km



superstrada distante 2,8 Km

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile ha struttura in cemento armato e tamponamenti muratura, solai e tetto in laterocemento. Serramenti esterni in legno, doppia anta a battente, vetro doppio con avvolgibili, serramenti interni in legno e vetro, anta singola a battente.

Pavimenti in cotto, rivestimenti nei bagni. Pareti intonacate e tinteggiate.

Impianti sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.* Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

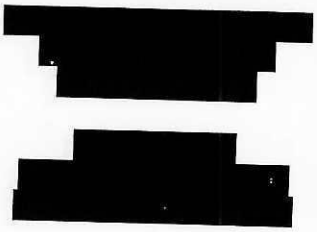
Descrizione	**Consistenza**		**Indice**		**Commerciale**
abitazione	209,92	x	100%	=	209,92
balconi	42,01	x	25%	=	10,50
cantina	114,33	x	50%	=	57,17
Totale	**366,26**				**277,59**

ACCESSORI

- **autorimessa**, composta da unico locale, sviluppa una superficie di mq 44,13
  foglio 24 particella 69 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: via Gaetano Donizzetti n. 1: piano terra, intestato a [redacted] Coerenze: a nord e ovest muro in aderenza con cantina sub 2, a sud e a est cortile

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.* Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.*

Descrizione	**Consistenza**		**Indice**		**Commerciale**
autorimessa	44,13	x	70%	=	30,89
Totale	**44,13**				**30,89**



VALUTAZIONE

Definizioni: procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

Calcolo del valore di mercato

Calcolo del valore di mercato					
Valore superficie principale	277,58	x	800	=	222.064,00 €
Valore superficie accessori	30,89	x	800	=	24.712,00 €
Totale					**246.776,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità **2.650,00 €**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **244.126,00 €**

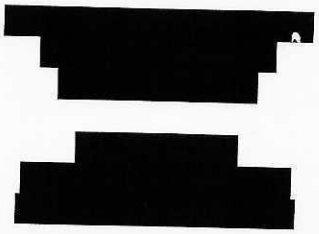
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni sono posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, quest'ultima calcolata secondo usi e consuetudini locali, tenuto conto della tipologia residenziale. La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari. Inoltre si tiene presente delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al comune di Galliate anno 2021 semestre 2 in zona periferica, codice zona D1 microzona catastale 1 tipologia prevalente abitazioni civili.

VALORE DI MERCATO

Descrizione	**Consistenza**	**Consistenza accessori**	**Valore intero**
Abitazione	277,58	30,89	246.776,00 €
			246.776,00 €

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Novara, ufficio del registro di Novara, conservatoria dei registri immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Galliate, ed inoltre: OMI Galliate.



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

48.825,20 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

0,00 €

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

0,00 €

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

195.300,80 €