

TRIBUNALE DI NOVARA

rif. Pratica Interna N° 16-2018

Causa Civile n° 141-2018 R.G. contro

Giudizio di Divisione

Giudice Delegato:

RELAZIONE TECNICA

=====

Magistrato: Giudice Delegato dott.ssa _____ – Tribunale Civile
di Novara

Consulente Tecnico d'Ufficio: Geom. Paolo Fazio con studio in Novara alla
Via Pontida 4 – Tel. 0321397263 fax 0321631470 mail PEC:
paolo.fazio@geopec.it;

iscrizione all'albo dei Geometri della Provincia di Novara n° 2267, iscrizione
all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara n° 381.

INDICE

- 1) Quesito del Giudice Istruttore
- 2) Oggetto dell'accertamento tecnico
- 3) Metodologia adottata per gli accertamenti
- 4) Formazione dei lotti
- 5) Descrizione tecnica dei lotti
- 6) Ipoteche pregiudizievoli per entrambe i lotti
- 7) Descrizione dei lotti
- 8) Stima dei lotti
- 9) Valori scorporati per intestatario
- 10) Conclusioni peritali - Risposte ai quesiti



ALLEGATI

- 1) Visure catastali
- 2) Planimetrie catastali Lotto 1
- 3) Estratti mappa Lotto 1 e Lotto 2
- 4) Visure ipotecarie
- 5) CDU Lotto 1 e Lotto 2
- 6) Tabelle riassuntive dei cespiti immobiliari
- 7) Tabelle Valori per beni agricoli
- 8) Tabelle OMI per fabbricati
- 9) Tabelle Borsino Immobiliare fabbricati
- 10) Perizia esecuzione 224/2014

=====

RELAZIONE TECNICA

CAPITOLO 1 – Quesito del Giudice Istruttore

Il sottoscritto Geom. Paolo Fazio è stato nominato quale C.T.U. dal Giudice Delegato, _____ nell'ambito della Causa Civile 141/2018 R.G. con il seguente quesito

"IL CTU, esaminata la documentazione agli atti, con espressa autorizzazione a richiedere documentazione e ad assumere informazioni presso Pubblici Uffici (Catasti, Ufficio Tecnico Comunale, Conservatoria RRII, Archivio Edilizia, Archivio Notarile, e ad acquisire la perizia già in atti nella procedura esecutiva immobiliare n° 224/2014:

- 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: 1) dica se l'immobile sia libero o occupato e quale sia il titolo dell'occupazione; 2) predisponga le volture catastali; riportando sui relativi moduli 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 nell'art. 568 c.p.c. come modificato dal d.l. 83/2015, conv. in l. 132/2015 omissis...."

=====



CAPITOLO 2 – Oggetto dell'accertamento tecnico

Oggetto dell'accertamento o finalità dell'accertamento è quello di stabilire se una serie di beni immobili siti nei Comuni di Gattico e Suno (Prov. di Novara) e costituiti da fabbricati con terreni di pertinenza e terreni (di natura agricola e non edificabile) cointestati con diverse quote di proprietà fra una società di capitali e una persona fisica, siano divisibili con piena compensazione dei valori (minimo scarto di conguagli) oppure siano invece non divisibili e in quel caso procedere quindi alla redazione di un piano di vendita anche frazionato degli stessi.

Premessa

Il sottoscritto al termine delle indagini effettuate ai fini del giudizio divisionale o di vendita, ha acquisito la relazione del CTU arch. Guerrini così come previsto dal Magistrato nel mandato conferitomi.

Per talune indagini si confermano in toto le conclusioni del CTU nella sua relazione del 24.08.2016, in particolar modo per ciò che concerne le indagini presso gli uffici dell'edilizia e dell'urbanistica, presso le ferrovie dello Stato, presso gli uffici del registro.

Il sottoscritto ha ovviamente provveduto ad aggiornare le visure ipo-catastali, i certificati di destinazione urbanistica, le indagini presso gli uffici comunali dell'edilizia, presso l'ufficio del registro riscontrando le medesime situazioni.

Per quanto concerne il giudizio di stima si sono effettuate le misurazioni ex novo e individuata una metodologia simile nell'approccio ma fondata su parametri aggiornati e diversi in modo da avere valori attuali e un confronto fra le valutazioni propositivo.



Si rimanda comunque alla perizia cui all'esecuzione immobiliare RGE 224/2014 per ulteriori approfondimenti, allegandola alla presente e, laddove si è ritenuto di non duplicare i costi peritali, si confermano parzialmente dati e analisi urbanistico/edilizie e di occupazione.

Precisazione del tecnico CTU in merito al quesito sulla divisione

Sin dal primo approccio si è verificato una netta sproporzione di valori fra i fabbricati con le aree di terreno di pertinenza in Gattico e i terreni agricoli in corpi staccati in Gattico e Suno, le stesse quote di proprietà diverse non hanno dato l'immediata impressione che un piano di divisione potesse pervenire a un equilibrio di valori fra due lotti.

Il motivo principale di questa difficoltà a creare un piano divisorio consiste nell'impossibilità di dividere il fabbricato di predominante valore in Gattico, formato da una villetta con corte; la disparità di valori fra tale fabbricato (con corte) e il residuo monte valori di fabbricati e terreni in Gattico e Suno apre la strada a un progetto di vendita.

CAPITOLO 3 - Metodologia adottata per gli accertamenti

Il sottoscritto C.T.U. onde poter rimanere aderente al quesito formulato dal Giudice Istruttore ritiene che la corretta metodologia di indagine tecnica sia la seguente:

- 1) Raccolta delle informazioni ipo-catastali (estremamente rallentata dalla costituzione del nuovo Comune di Gattico/Veruno con conseguente sospensione degli archivi informatici e cartacei).
- 2) Raccolta delle informazioni edilizie e urbanistiche, anche queste estremamente rallentate e svolte in modo



frammentario sempre per l'unione dei Comuni di Gattico e Veruno;

3) Indagini e accertamenti presso gli uffici pubblici;

4) Sopralluoghi;

5) Raccolta delle informazioni relative al mercato immobiliare;

6) Stime;

7) Formazione dei lotti;

A tale iter operativo si è strettamente aderito.

CAPITOLO 4 - Formazione dei lotti

Individuazioni dei beni immobili oggetto della relazione e formazione preventiva dei lotti:

LOTTO 1

in Gattico (Novara):

formato dai seguenti cespiti così censiti negli archivi informatici catastali:

al catasto urbano

Fg. 8 mapp. 404 sub. 2-3

Fg. 8 mapp. 405

Fg. 8 mapp. 1120

Fg. 8 mapp. 1121

al catasto terreni:

Fg. 8 mapp. 404

Fg. 8 mapp. 1119

Fg. 8 mapp. 340



oltre a terreni sparsi in Gattico cui al NCT, che si uniscono al lotto 1 con l'esclusivo intento pratico di non rimanere con proprietà residuali invendute

fg. 2 mapp. 139

Fg. 12 mapp. 170

Fg. 14 mapp. 216 –570 e 568 accorpati fra loro

Fg. 14 mapp. 365

Fg. 14 mapp. 114

LOTTO 2

In Comune di Suno

Fg. 13 mapp. 71 – 72 – 256 e 261 in unico corpo

CAPITOLO 5 - Descrizione tecnica dei lotti

LOTTO 1

Il lotto 1 viene formato con il preciso intento di non frazionare e conseguentemente non detrimere il valore una proprietà nella zona residenziale di Maggiate Inferiore

Dati Censuari:

N.C.E.U.

Fg. 8 mapp. 404 sub. 2 Cat. C/6 cl. 2 cons. 52 mq Rendita 196,05 €

Fg. 8 mapp. 404 sub. 3 Cat. A/2 cl. 1 cons. 8 vani Rendita 640,41 €

Fg. 8 mapp. 405 cat. C/2 cl. 2 cons. 156 mq Rendita 290,04 €

Fg. 8 mapp. 1120 cat. C/7 cl. U cons. 172 mq Rendita 328,67 €

Fg. 8 mapp. 1121 cat. C/2 cl. 2 cons. 36 mq Rendita 66,93 €

N.C.T.

Fg. 8 mapp. 404 Ente urbano are 8,30



Fg. 8 mapp. 405 Ente urbano are 1,60

Fg. 8 mapp. 1120 Ente urbano are 1,79

Fg. 8 mapp. 1121 Ente urbano are 0,90

Fg. 8 mapp. 1119 Seminativo cl. 1 sup. 1.50,41 are

Fg. 8 mapp. 340 Prato cl. 2 sup. 1.11,60 are

COERENZE a corpo dell'intera proprietà riferita alla mappa terreni ed in contorno: Corso Garibaldi, ragioni cui al Fg. 8 mapp.li 495, 1114,1161, 1160, 1159, 339,337,412, 314 e 315

Terreni in corpo staccato e sparsi

Fg. 2 mapp. 139 Bosco ceduo cl. 2 sup. 112,60

Coerenze: in contorno mapp.li 167, 205, 238, 215, 66

Fg. 12 mapp. 170 Prato irriguo cl. 1 sup. 13,60 are Deduz. A2

Coerenze: in contorno mapp.li 518, 169, 67, 451

Fg. 14 mapp. 365 Bosco misto cl. 2 sup. 3,70 are

Coerenze: in contorno mapp.li 366, 364, 367

Fg. 14 mapp. 216 Seminativo cl. 2 sup. 16,00 are

Fg. 14 mapp. 568 Seminativo cl. 2 sup. 16,10 are

Fg. 14 mapp. 570 Seminativo arborato cl. 2 sup. 34,60 are

Formano un unico corpo così coerenziato: in contorno mapp. 569, strada vicinale, mapp. 215, 217, 211, 212, 220, 219, 218

Fg. 16 mapp. 114 Bosco Ceduo cl. 3 sup. 73,40 are

Coerenze: in contorno mapp.li 120, 113, 24, 115, 479

Dati parametrici superfici commerciali dei fabbricati:



Abitazione: Fg. 8 mapp. 404 sub. 3 Cat. A/2

Piano Terra: Locale di sgombero con annesso wc: 79 mq

Piano Primo: Abitazione: 133,00 mq

Balcone: 13,23 mq

Piano Secondo: Sottotetto: 126,60 mq

Fg. 8 mapp. 404 sub. 2 Cat. C/6

Autorimessa con annesso locale: 66 mq

Fg. 8 mapp. 405 cat. C/2

Tettoia: 68,36 mq

Portico: 57,53 mq

Magazzino: 52,63 mq

Sottotetto: 52,18 mq

Fg. 8 mapp. 1120 cat. C/7

Portici n. 3: 179,00 mq

Fg. 8 mapp. 1121 cat. C/2

Locali di deposito n. 2: 40,95 mq

Corte annessa: 49,10 mq

LOTTO 2 - Suno

Dati Censuari:

Fg. 13 mapp. 71 Seminativo cl. 4 sup. 16,90 are



Fg. 13 mapp. 72 Prato cl. 3 sup. 42,80 are

Fg. 13 mapp. 256 Incolto Produttivo cl. U sup. 39,60 are

Fg. 13 mapp. 261 Bosco ceduo cl. 3 sup. 9,50 are

Formano un unico corpo così coerenziato: in contorno mapp.li 47,
136, strada, 73, 277

CAPITOLO 6 - Ipoteche pregiudizievoli per entrambe i lotti

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/2011 – CONTRATTO PRELIMINARE

DI COMPRAVENDITA Registro Particolare 1312 Registro Generale 2067

Pubblico ufficiale LIMONTINI CLAUDIO Repertorio 13680/8829 del
07/02/2011

Immobili siti in ARMENO(NO), CUREGGIO(NO), GATTICO(NO),
MIASINO(NO), SUNO(NO)

TRASCRIZIONE CONTRO del 31/05/2011 – DECRETO DI SEQUESTRO

CONSERVATIVO Registro Particolare 5836 Registro Generale 9185

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERBANIA Repertorio 1025/2011 del
27/05/2011

Immobili siti in ARMENO(NO), CUREGGIO(NO), GATTICO(NO),
MIASINO(NO), SUNO(NO)

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 761 del 26/05/2014 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/2011 – DOMANDA GIUDIZIALE -

ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI



	Registro Particolare 11495 Registro Generale 17692	
	Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5078 del 26/09/2011	
	Immobili siti in ARMENO(NO), CUREGGIO(NO), GATTICO(NO), MIASINO(NO), SUNO(NO)	
	Documenti successivi correlati:	
	Trascrizione n. 852 del 29/01/2013	
	Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/2013 – DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI	
	Registro Particolare 852 Registro Generale 1224	
	Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERBANIA Repertorio 458 del 28/01/2013	
	Immobili siti in ARMENO(NO), CUREGGIO(NO), GATTICO(NO), MIASINO(NO), SUNO(NO)	
	Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11495 del 2011	
	TRASCRIZIONE CONTRO del 17/04/2013 – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE	
	Registro Particolare 3429 Registro Generale 5388	
	Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1197 del 19/03/2013	
	Immobili siti in ARMENO(NO), CUREGGIO(NO), GATTICO(NO), MIASINO(NO), SUNO(NO)	
	TRASCRIZIONE CONTRO del 05/06/2013 – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE	
	Registro Particolare 4937 Registro Generale 7368	



	<p>Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1463 del 29/03/2013</p>	
	<p>Immobili siti in ARMENO(NO), CUREGGIO(NO), GATTICO(NO), MIASINO(NO), SUNO(NO)</p>	
	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 21/03/2018 – DIVISIONE GIUDIZIALE</p>	
	<p>Registro Particolare 2987 Registro Generale 4095</p>	
	<p>Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 224 del 05/10/2017</p>	
	<p>Immobili siti in GATTICO(NO), SUNO(NO)</p>	
	<p>CAPITOLO 7 - Descrizione dei lotti</p>	
	<p>LOTTO 1</p>	
	<p>Gattico – Via Garibaldi 37</p>	
	<p>Complesso edilizio residenziale con annessi fabbricati accessori, aree di corte, terreni annessi in corpo unico</p>	
	<p>Formato da ampia area di terreno accorpato di mq. 27.460 catastali, parzialmente recintato con all'interno: edificati sul terreno cui al mapp. 404</p>	
	<p>Fabbricato residenziale monofamiliare</p>	
	<p>Autorimessa ampia per due automobili edificati sul terreno cui al mapp. 405</p>	
	<p>magazzino con portico e tettoia edificati sui terreni cui ai mapp. 1119 – 1120 e 1121 (questi ultimi due quali sedimi)</p>	
	<p>deposito in corpo distaccato</p>	



portico in corpo staccato

Terreni pertinenziali e annessi nel lotto

Oltre a terreni in corpo staccato sempre in Comune di Gattico

Descrizione

parte 1 – complesso edilizio di Corso Garibaldi 37

Trattasi di ampia area di terreno di forma irregolare posto in fregio al Corso Garibaldi nella frazione di Maggiate Inferiore (Comune di Gattico) con un fronte sulla strada di circa 120 metri di lunghezza e una profondità media di circa mt. 320 e diagonale più lunga di circa mt. 425, situato a una distanza di 1 km. dalla piazza centrale del paese (Gattico).

All'interno di questa ampia area sono stati edificati in epoca relativamente remota, a metà degli anni '50, dei fabbricati residenziali e accessori a un'attività agricola leggera (coltivazioni-orti) ormai dismessa da tempo,

Il fabbricato residenziale (mapp. 404 NCEU) è una casa unifamiliare indipendente (villino) composta da tre piani, terra, primo e secondo:

a piano terra vi è locale di sgombero:

a piano primo vi è l'alloggio composto da soggiorno, cucina, sala da pranzo, tre camere da letto e servizio igienico

a piano secondo un ampio sottotetto libero da pareti

a piano terra in adiacenza al locale di sgombero vi è ampia autorimessa dove trovano comodamente alloggio due o tre automobili.

Per quanto concerne la descrizione della villetta e le problematiche di difformità edilizia urbanistica si conferma quanto contenuto nella relazione peritale dell'Arch. Guerrini del 24.8.2016 allegata alla presente, considerati nel prezzo unitario di stima.



Si riepiloga pertanto:

Destinazione urbanistica

come da certificato allegato e norme altresì allegate

Regolarità Edilizia e Catastale

Si confermano le indicazioni della relazione peritale del 24.8.2016 a firma

Guerrini, si aggiornano i costi di regolarizzazione (vedi stima).

Stato di occupazione

Si confermano le indicazioni della relazione peritale, l'immobile risulta

occupato dalla famiglia della comproprietaria con diritto di abitazione

scaduto il 15.7.2004 (vedi atto 4.7.2000 rep. 1763/752 a rogito dott.

Majoni). Si allega trascrizione dell'atto con evidenziata la data di scadenza

del diritto di abitazione.

Per quanto concerne i terreni non accorpati ricompresi nel Lotto 1 dal

Certificato di destinazione urbanistica (allegato) si evince che questi sono

tutti agricoli e inedificabili.

LOTTO 2

Si tratta di un unico terreno formato da quattro mappali accorpati ove si ha

avuto una crescita boschiva non coltivata. Il fondo è pianeggiante ed è

localizzato in zona agricola distante dal centro abitato. L'area è agricola

boscata, con le destinazioni previste dal PRG e riassunte nel certificato di

destinazione urbanistica allegato.

CAPITOLO 8 - Stima

LOTTO 1

Metodologia estimativa



La metodologia estimativa che appare più appropriata è quella sintetica comparativa con prezzi ricercati sul mercato (offerta) e dai principali e riconosciuti indicatori statistici OMI e BIN (Borsino Immobiliare Novarese).

Si sono pertanto rilevati i seguenti valori medi per immobili simili in vendita sul mercato di Gattico Veruno

a) Villino

da €/mq. 800,00 a €/mq. 1.050,00

dati OMI 1° semestre 2019 zona D1 abitazioni civili ville e villini

da €/mq. 950,00 a €/mq. 1.400,00

BIN anno 2019 ville e case usate in Gattico

da €/mq. 900,00 a €/mq. 1.300,00

In considerazione dell'età dell'immobile edificato nel 1956, del suo stato d'uso, della localizzazione periferica e in prossimità della strada, si rileva la media dei dati minimi con una decurtazione del 20% del valore medio ottenuto pertanto:

Prezzo unitario di riferimento = $(800,00+950,00+900,00)/3 = \text{€/mq. } 883,00$

valore decurtato del 20% = €/mq. 706,00

b) Autorimessa ampia (doppia/tripla)

valore € 15.000,00

c) Portici e tettoie

valore ricompreso nel valore dei terreni

d) terreni accorpati e non accorpati

per i terreni accorpati e pertinenze o corti e parchi dei fabbricati il valore si definisce in €/mq. 3,00



si sono ricercati i valori agricoli medi di tutte le aree e i valori agricoli di

mercato validi per le aree non accorpate

VAM medio delle medie = 1,25 €/mq. calcolato mediamente sull'intero

comprensorio di terreni in proprietà

Valore di mercato di aree incolte in Gattico Veruno = 1,50 €/mq.

Con un valore definito medio pari a €/mq. 1,375

VALUTAZIONE (CALCOLI)

calcolo superficie commerciale

A- Abitazione: Fg. 8 mapp. 404 sub. 3 Cat. A/2

Piano Terra: Locale di sgombero: 79,00 mq K 0,50 39,50

Piano Primo: Abitazione: 133,00 mq K 1,00 133,00

Balcone: 13,23 mq k 0,33 4,37

Piano Secondo: Sottotetto: 126,60 mq K 0,50 63,30

Totale mq. 240,17

B- Autorimessa Fg. 8 mapp. 404 sub. 2 Cat. C/6

Autorimessa con annesso locale: 66 mq

C- Fabbricato deposito Fg. 8 mapp. 405 cat. C/2

Tettoia: 68,36 mq

Portico: 57,53 mq

Magazzino: 52,63 mq

Sottotetto: 52,18 mq



D- Fabbricato deposito tettoia Fg. 8 mapp. 1120 cat. C/7

Portici n. 3: 179,00 mq

E- fabbricato deposito Fg. 8 mapp. 1121 cat. C/2

Locali di deposito n. 2: 40,95 mq

F- Terreni mq. 27.460,00 catastali

G) - Terreni non accorpati in Gattico mq. 25.416,00 catastali

STIMA

A) abitazione mq. 240,17 X €/mq. 706,00 = € 169.560,02

B) autorimessa € 15.000,00

C) – D) – E) compresi nel valore complessivo -----

F) terreni mq. 27.460 X €/mq. 3,00 € 82.380,00

G) terreni non accorpati mq. 25.416 X €/mq. 1,375 € 34.947,00

TOTALE VALORE LOTTO 1 € 301.887,02

Si stima il LOTTO 1 in € 300.000,00 arrotondati

LOTTO 2

Il Lotto 2 è formato da un terreno agricolo in Suno di forma pentagonale abbastanza regolare e pianeggiante di dimensione mq. 10.880,00 catastali.

Attualmente l'area è boscata, non curata, non coltivata.



il primo ricomprendente tutti i beni in Comune di Gattico e costituiti da un fondo edificato di mq. 27.460,00 con all'interno casa indipendente monofamiliare fabbricata nel 1956, autorimessa, tettoie e porticati oltre a terreni sparsi e non accorpati per ulteriori mq. 25.416,00; il secondo lotto è invece costituito da un terreno agricolo di natura boschiva non coltivata sito in Suno di superficie catastale mq. 10.880,00.

- Il prezzo base del lotto 1 è pari a € 300.000,00
- il prezzo base del lotto 2 è pari a € 15.000,00
- si rimanda alla relazione cui alla procedura esecutiva immobiliare n° 224/2014 acquisita dal sottoscritto CTU e allegata alla presente per completezza d'indagine e eventuali approfondimenti.

Novara, 21 Novembre 2019

Con osservanza,

Geom. Paolo Fazio



