
TRIBUNALE DI BIELLA

CONTENZIOSO CIVILE N. 1116/2021

██
CONTRO
██

RELAZIONE FINALE

LA RELAZIONE FINALE CORRISPONDE TESTUALMENTE ALLA PRIMA BOZZA IN QUANTO NON SI SONO STATE OSSERVAZIONI

G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE



INCARICO

In data 23/03/2023, la sottoscritta Geom. Rege Maria Cristina, con studio in Via Aldo Moro, 6 - 13900 - Biella (BI), email cristina@ottinrege.it, PEC maria.cristina.rege@geopec.it, Tel. 015 30242, Fax 015 30242, veniva nominata CTU, in data 27/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

QUESITO

"Il C.T.U., esaminata la documentazione agli atti, con espressa autorizzazione a richiedere documentazione, ad assumere informazioni presso Uffici pubblici (Catasto, Ufficio tecnico comunale, U.T.E., Conservatoria RR. II., Archivio edilizio, Archivio notarile) e ad acquisire in copia, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo, con particolare riferimento ai titoli di acquisto, alle denunce di successione, ai regolamenti condominiali, ai contratti di locazione o di affitto, ai certificati di residenza e ai certificati di destinazione urbanistica (per i terreni, a eccezione di quelli che costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano e la cui superficie complessiva sia inferiore a 5.000 mq.):

- 1) descriva i beni oggetto del giudizio, indicandone titolarità e provenienza risalendo al titolo di acquisto anteriore al ventennio, dati catastali, ubicazione, coerenze;
- 2) indichi l'esistenza di formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 3) 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;
- 4) descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici;
- 5) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e della certificazione energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate;
- 6) determini il valore di mercato degli immobili;
- 7) verifichi l'esistenza del certificato di attestazione energetica;
- 8) verifichi se l'immobile o gli immobili siano comodamente divisibili e in caso di risposta affermativa, formi un progetto di divisione, con formazione di quote in natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, tenendo conto delle volontà manifestate dai condividenti circa il contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo, anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguagli in denaro; indichi le servitù che, in relazione, allo stato dei luoghi, debbono essere costituite per effetto della divisione; in caso di risposta negativa al quesito sub 8, elabori un piano di vendita e in quest'ultimo caso: a) predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili; b) elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);
- 9) indichi le generalità complete e il codice fiscale di tutti i comproprietari"

Assegna al CTU i seguenti termini ex art, 195, terzo comma c.p.c. :

- Dispone che il CTU trasmetta bozza della relazione entro il 19 luglio 2023 ai consulenti tecnici di parte e ai difensori;
- Assegna alle parti successivo termine di giorni dieci dalla trasmissione della relazione per la comunicazione delle loro eventuali osservazioni critiche;
- Dispone che il CTU provveda entro il 20 settembre 2023 al deposito della relazione definitiva;
- Fissa udienza per l'esame della relazione al **3 ottobre 2023 ore 9,30**.



PREMESSA

I beni oggetto di domanda giudiziale di divisione dei beni pignorati sono costituiti dai seguenti immobili:

- **In Comune di Miagliano - via E. De Amicis n.8A**

Fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto entrostante all'area distinta in mappa al foglio 3 del Catasto Terreni con la particella n. 258, n. 268 e n. 259 parte.



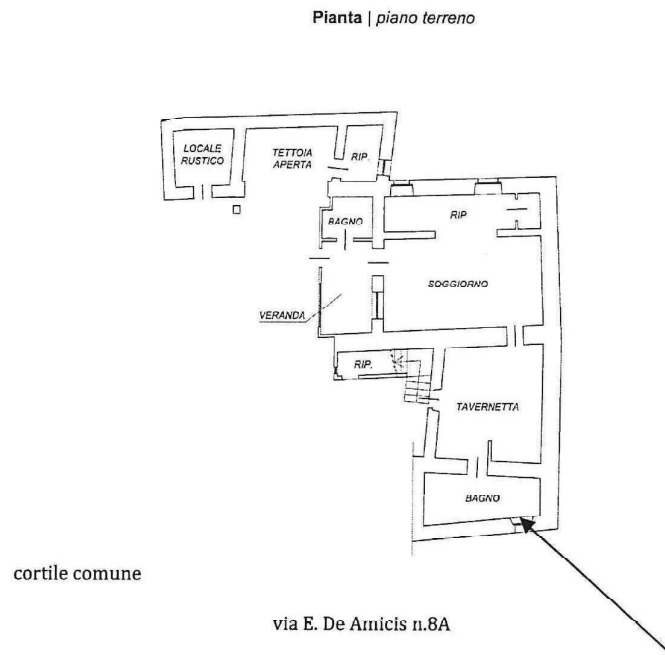
DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

La sottoscritta dopo aver effettuato più sopralluoghi per poter visionare e rilevare l'intero immobile, è in grado di relazionare quanto segue:

- In Comune di Miagliano – via E. De Amicis n.8A

I s. [REDACTED] risultano essere proprietari di un fabbricato di civile abitazione bifamigliare elevato a tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto entrostante all'area distinta in mappa al foglio 3 del Catasto Terreni con le particelle n. 258 ente urbano 1,20 e n. 268 ente urbano 0,09 e n. 259 ente urbano 1,10 parte, ad oggi così composto:

- Nel piano terreno: tavernetta, soggiorno, bagno, veranda, due bagni, tre ripostigli, tettoia aperta, locale rustico e cortile comune con altre proprietà;

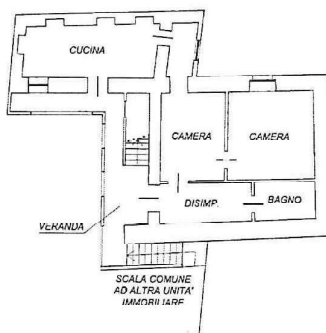


Si precisa che il vano in cui è stato realizzato il bagno confinante con via De Amicis non compare nella scheda catastale ma è descritto nell'atto di compravendita, come *contiguo altro piccolo vano coperto da solaio in legno, alle coerenze: ad est la via De Amicis*



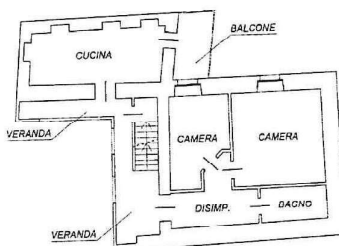
- Nel piano primo con accesso da una scala comune con altra proprietà: veranda, cucina, disimpegno due camere, disimpegno, bagno e scala di accesso al piano superiore;

Pianta | piano primo



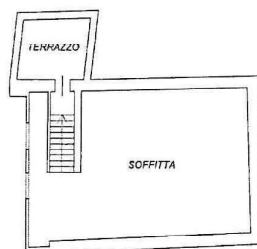
- Nel piano secondo: veranda, cucina, disimpegno, due camere, bagno, balcone e scala di scala di accesso al piano superiore;

Pianta | piano secondo



- Nel piano sottotetto (terzo): soffitta e terrazzo.

Pianta | piano sottotetto



Il fabbricato è stato oggetto di interventi edilizi nei primi anni 2000 (senza il rilascio da parte del Comune di Miagliano di alcun provvedimento autorizzativo) ed al fine di portare all'attenzione l'importante trasformazione che ha avuto lo stesso dopo l'acquisto si cita testualmente la descrizione riportata nell'atto di compravendita datato 19 luglio 1999

■ *Prima compravendita :*

" porzione di fabbricato i civile abitazione composta da:

al piano terreno : tre locali ad uso cantina;

al piano primo: ingresso, corridoio, cucina, soggiorno, una camera, servizio igienico e balcone;

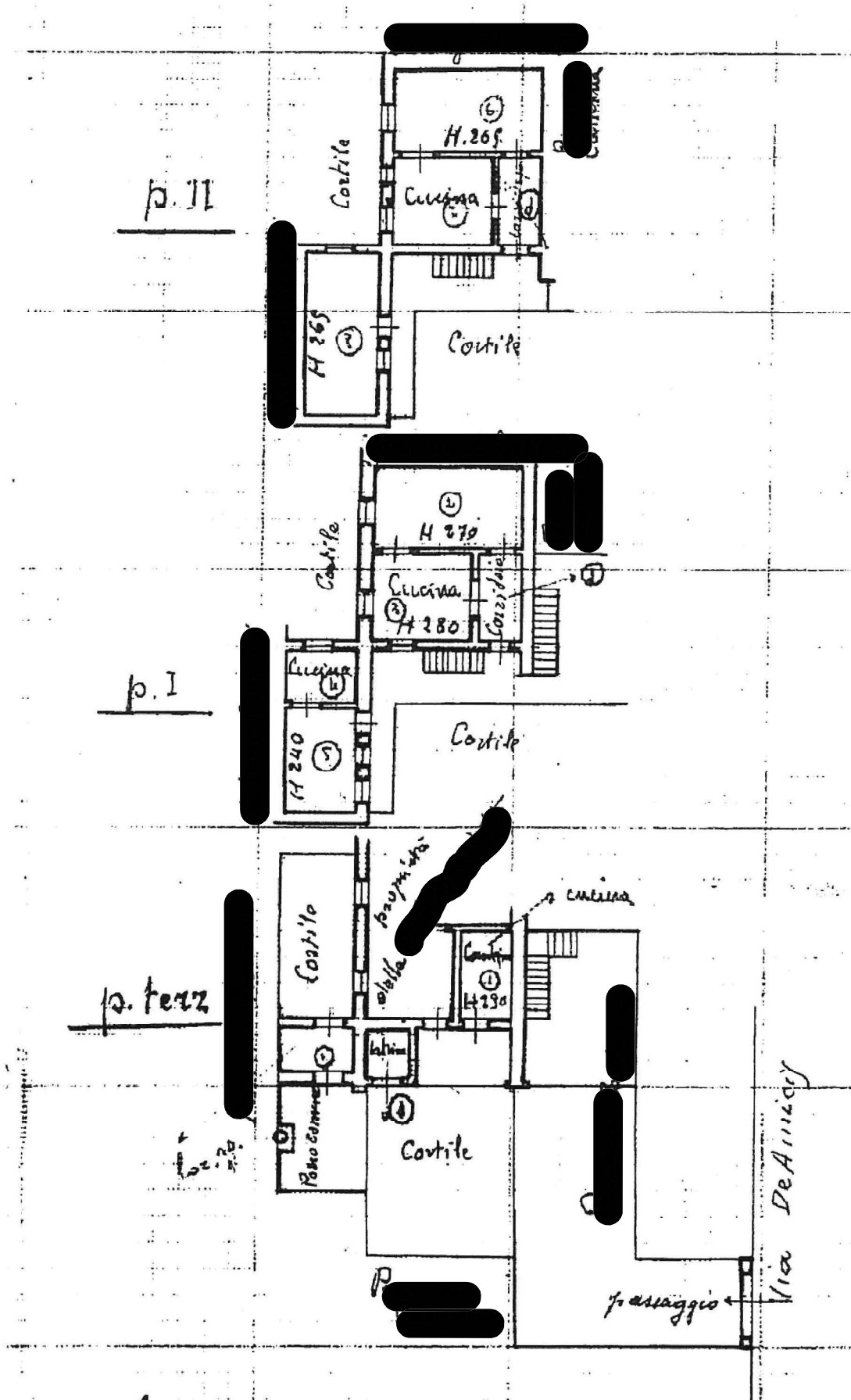
al piano secondo: tre camere, servizio igienico, balcone, terrazzino e soprastante sottotetto.

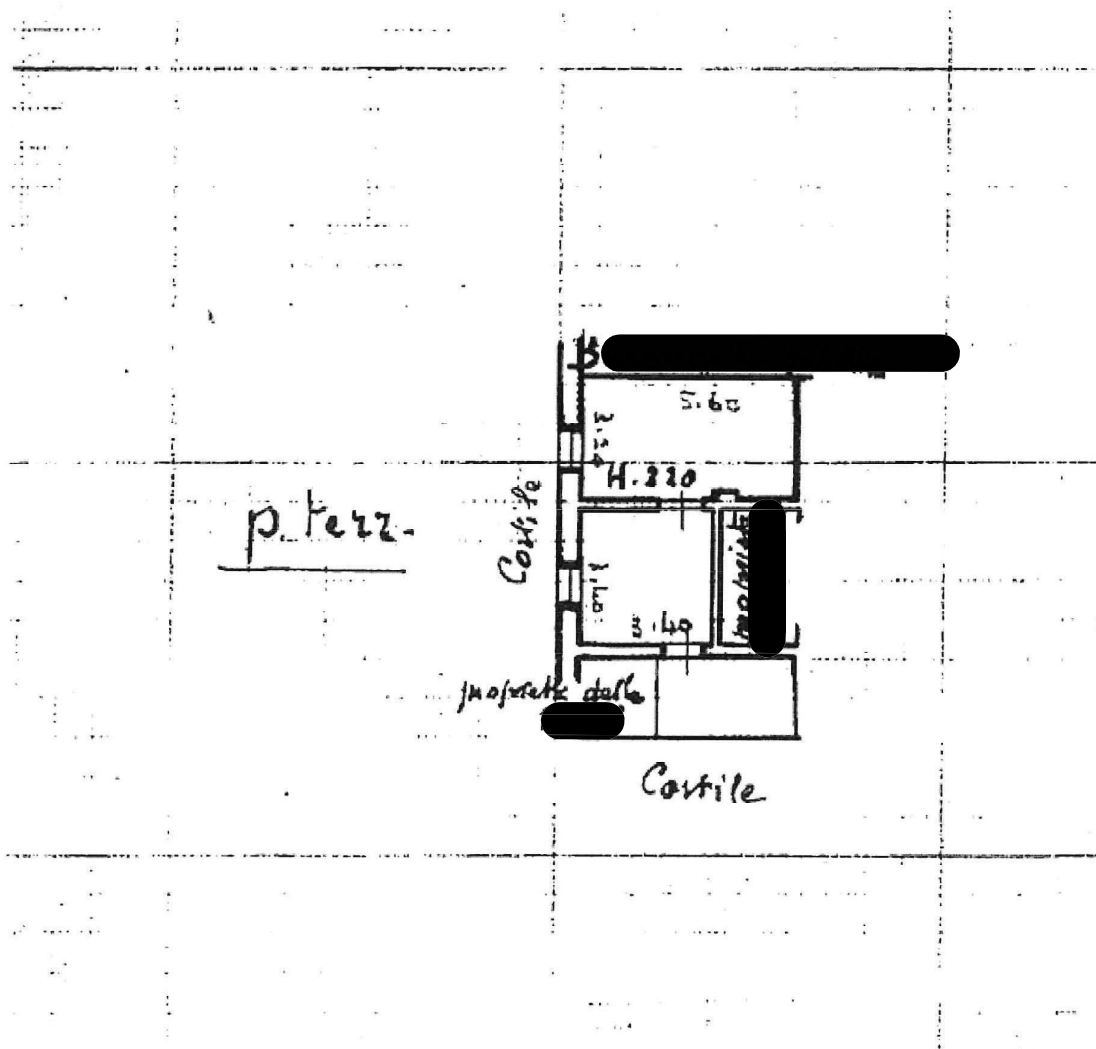
Il tutto entrostante all'ara distinta in N.C.T. al foglio 3 mappale 258 ... "

... "Detta consistenza immobiliare è censita ul N.C.E.U. del Comune di Miagliano alla partita 136,

in ditta non aggiornata, foglio 505 Particelle n. 65 sub. 1 n . 65 sub. 2....."







■ *Seconda compravendita :*

"- porzione di fabbricato di antica costruzione comprendente al piano terreno un locale di sgombero coperto da volta a botte e contiguo altro piccolo vano coperto da solaio in legno, alle coerenze: ad est la via De Amicis, a nord e [redacted] aventi causa, ad ovest [redacted] aventi causa, a sud propriet [redacted] o aventi causa e portico comune;

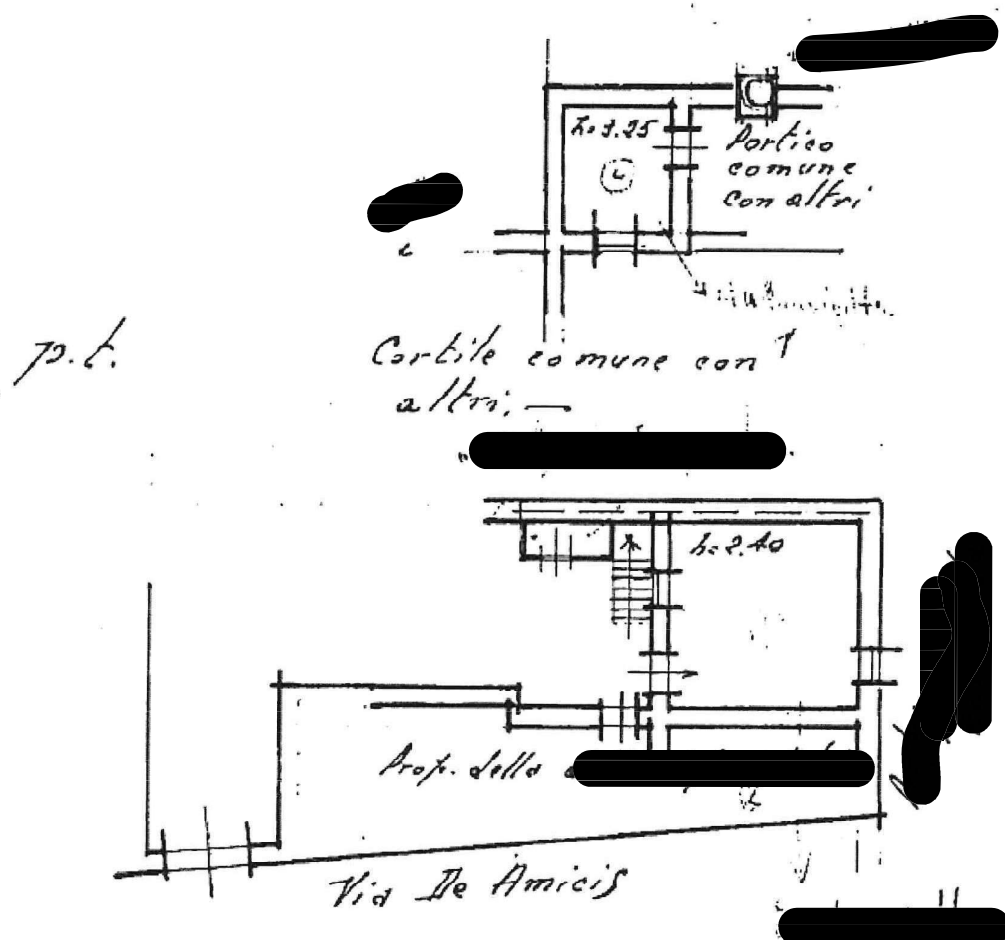
- piccolo sottoscala alle coerenze : portico e cortile comuni ed eredi di [redacted]

- rustico nei pressi del pozzo d'acqua, dal basso in alto comprendente un vano a nudo tetto, alle coerenze : cortile comune, [redacted]

Il tutto entrostante all'area distinta in N.C.T. al foglio 3 mappale 259

... "Detta consistenza immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Miagliano alla partita 161, in ditta esatta, foglio 505 Particelle aggraffate 66 sub. 2 e 67..... "





N.B. nella scheda catastale compare anche una porzione di fabbricato al piano primo, non oggetto di compravendita.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [Redacted] Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [Redacted]
- [Redacted] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [Redacted]
Coniugi in separazione dei beni.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF) COMUNE DI MIAGLIANO - VIA DE AMICIS n. 8A											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	505	65	1		C2	U	27	36 mq	41,83 €	T	
	505	65	2		A4	1	8,5	164 mq	276,56 €		
	505	67			A4	1	2,5		81,34 €	T-1	

- Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali (vecchie planimetrie datate 1939/1940) in quanto il fabbricato è stato ristrutturato ed ampliato modificando la consistenza e la destinazione di molti vani.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato non si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Necessita di interventi di straordinaria manutenzione e di approfondita pulizia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Piano
Piano terreno - rustico	35,00 mq	t
Piano terreno	125,00mq	t
Piano primo	102,00mq	1
Piano secondo	99,00 mq	2
Piano sottotetto	73,00 mq	3

I beni sono divisibili in natura.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

In Comune di Migliano con accesso dal cancello carraio posto sulla centrale via De Amicis, ed attraversando un cortile comune con altri fabbricati i coniugi M. [REDACTED] sono proprietari di un fabbricato di vecchia costruzione oggetto di interventi di ristrutturazione ed ampliamento nei primi anni 2000.

Il fabbricato è stato costruito nei primi 1900 con struttura portante in poutrelle e laterizio e volte in mattoni, tamponature in muratura di mattoni, la copertura è stata realizzata in orditura in legno e tegole in laterizio. Gli alloggi hanno pavimenti in piastrelle di ceramica i bagni sono dotati di lavabo, bidet, vater, piatto doccia e/o vasca. Le porte interne sono in legno verniciato, i serramenti esterni sono in legno alcuni dotati di persiane a due battenti.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni e di stufe a pellet e a legna, l'impianto elettrico è stato parzialmente adeguato al momento della ristrutturazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nell'alloggio del primo piano risiede, senza titolo, la signora [REDACTED] (nipote dei sig.ri [REDACTED] e la propria famiglia mentre la restante parte del fabbricato risulta arredato ma non abitato.

Il signor [REDACTED] risulta essere residente nell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/07/1999	[REDACTED] M. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 [REDACTED] C. [REDACTED] 6 [REDACTED] [REDACTED] di 1/2 [REDACTED] [REDACTED] Coniugi in separazione legale dei beni	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emanuela Garofalo	19 luglio 1999	11036	472
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	23 luglio 1999	6947 - 6948	4988- 4989
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 26 giugno 2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 4 febbraio 2021

Reg. gen. 982 - Reg. part. 826

A favore di [REDACTED]

Contro M [REDACTED]

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Biella il 30 dicembre 2021

Reg. gen. 2657 - R [REDACTED]

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967, dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Miagliano non risulta essere stato rilasciato alcun provvedimento autorizzativo

Per cui si segnala che raffrontando la planimetria catastale, la descrizione riportata nell'atto di acquisto con lo stato dei luoghi risulterebbero essere state realizzate le seguenti opere senza provvedimento autorizzativo :

- Nel piano terreno: civilizzazione delle cantine creando tavernetta e soggiorno e creazione di una veranda in ampliamento verso il cortile, oltre alla realizzazione di un bagno;
- Nel primo piano: realizzazione della chiusura del balcone con ricavo di una veranda, ampliamento, sul lato nord, del fabbricato per ricavare un disimpegno, diversa disposizione interna delle camere e del bagno;
- Piano secondo: realizzazione della chiusura del balcone con ricavo di una veranda, realizzazione di un balcone (di fatto la copertura del disimpegno sottostante) e diversa distribuzione interna delle camere;
- Piano terzo sottotetto ... ampliamento soffitta con sopraelevazione parziale del tetto.

Per cui tenuto conto di quanto sopra elencato:

Quasi tutte le opere realizzate non sono sanabili.

All'interno del nucleo di antica formazione sono possibili solo modesti ampliamenti nella misura del 20% del volume esistente posto che poi non ci siano violazioni alle norme del codice civile, che comunque rimane vigente per tutti i parametri che non abbiano altra definizione nelle N.T.A.

Gli ampliamenti sembrano ben superiori al 20% ammissibile.

Inoltre non sono rispettati i rapporti aeroilluminanti di alcuni locali sia al piano primo che al piano secondo

Per cui potranno essere sanate esclusivamente: la diversa suddivisione delle unità immobiliari, alcune distribuzioni interne mentre dovranno essere demoliti gli ampliamenti eseguiti in misura superiore del 20% del volume esistente posto poi che non ci siano violazioni alle norme del codice civile (distante dai confini).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ritiene che sia possibile suddividere l'immobile in due lotti, anche se antieconomico, in quanto di fatto esistono due unità immobiliari autonome e precisamente:

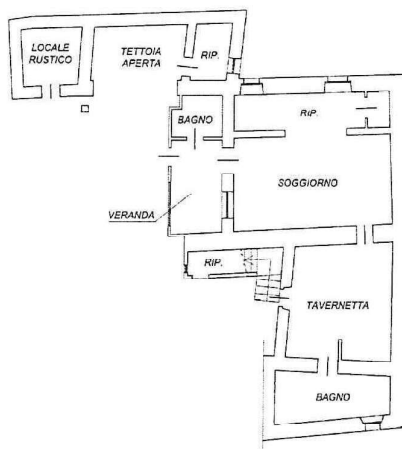
LOTTO 1

in Comune di MIAGLIANO (BI) - via E. De Amicis n.8A

Porzione di fabbricato di civile abitazione così composta:

- Nel piano terreno: tavernetta, soggiorno, due bagni, veranda, due bagni, tre ripostigli, tettoia aperta, locale rustico e cortile comune con altre proprietà;

Pianta | piano terreno

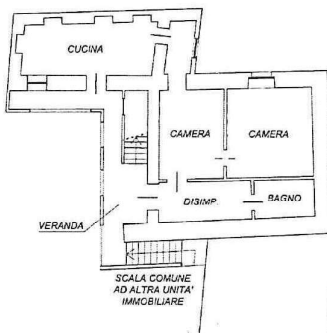


cortile comune

via De Amicis

- Nel piano primo con accesso da una scala comune con altra proprietà: veranda, cucina, disimpegno due camere, disimpegno, bagno e scala di accesso al piano superiore per l'accesso alla porzione di immobile oggetto del Lotto 2 ;

Pianta | piano primo



	Superficie lorda	Valore	Valore totale
Piano terreno - rustico	35,00 mq	€. 100,00	€. 3.500,00
Piano terreno	125,00mq	€.200,00	€. 25.000,00
Piano primo	102,00mq	€. 300,00	€. 30.600,00
		Totale	€. 59.100,00

Valore di stima: € 59.100,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
sanatoria edilizia, variazione catastale, spese tecniche e demolizioni /ricostruzioni	€. 15.000,00

Valore finale di stima LOTTO 1 € 44.100,00

LOTTO 2

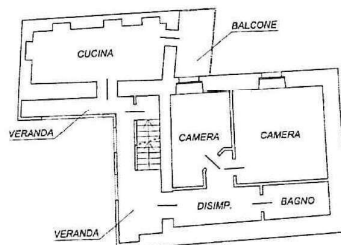
- **Bene N° 2 -**

In Comune di MIAGLIANO (BI) - via E. De Amicis n.8A

Porzione di fabbricato di civile abitazione, con accesso dal cortile e dal vano scala comune, così composta:

- Nel piano secondo: veranda, cucina, disimpegno, due camere, bagno, balcone e scala di scala di accesso al piano inferiore e al piano superiore;

Pianta | piano secondo



- Nel piano sottotetto (terzo): soffitta e terrazzo.

Pianta | piano sottotetto



	Superficie lorda	Valore	Valore totale
Piano secondo	99,00 mq	€ 380,00	€ 37.620,00
Piano sottotetto	73,00mq	€ 80,00	€ 5.840,00
			Totale € 43.460,00

Valore di stima: € 43.460,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
sanatoria edilizia, variazione catastale, spese tecniche e demolizioni/ricostruzioni	€ 8.000,00

Valore finale di stima LOTTO 2 € 35.460,00

RIEPILOGO

Valore finale di stima LOTTO 1 € 44.100,00

Valore finale di stima LOTTO 2 € 35.460,00

Oltre a quanto sopra esposto, qualora di optasse per la suddivisione in due lotti, la scrivente precisa che:

- Bisognerà effettuare un rilievo preciso e completo dell'intero fabbricato e predisporre un nuovo accatastamento creando le due unità immobiliari.
- Il costo di dette prestazioni professionali è quantificabile in circa € 3.500,00 (tremilacinquecentoeuro).



In alternativa propone la vendita dell'intero fabbricato in UNICO LOTTO ritenendo la suddivisione in due LOTTI è anti economica.

E precisamente:

	Superficie lorda	Valore	Valore totale
Piano terreno - rustico	35,00 mq	€. 100,00	€. 3.500,00
Piano terreno	125,00mq	€.200,00	€. 25.000,00
Piano primo	102,00mq	€. 300,00	€. 30.600,00
Piano secondo	99,00 mq	€. 380,00	€. 37.620,00
Piano sottotetto	73,00mq	€. 80,00	€. 5.840,00
Totale			€. 102.560,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
sanatoria edilizia, variazione catastale, spese tecniche e demolizioni/ricostruzioni	€. 23.000,00

Valore finale di stima intero fabbricato € 79.668,00

Tanto dovuto ad espletamento dell'incarico ricevuto, la sottoscritta resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bicella, li 31 luglio 2023

