

Parte Attrice

Avvocato Portiglia Francesco – avvfrancescoportiglia@puntopec.it

Avvocato Sapienza Maria Teresa – avvmariateresasapienza@puntopec.it

C.T.P. non nominato

Parte Convenuta

Avvocato Zariani Marisa – avvmarisazariani@puntopec.it

C.T.P. Geometra Monti Giuseppe – giuseppe.monti1@geopec.it

Parte Convenuta - contumace

Intesa SanPaolo

BOZZA

C.T.U.

Geometra FRANZINI STEFANO

SOMMARIO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO	3
NOMINA – TERMINI - GIURAMENTO.....	3
QUESITI	3
OPERAZIONI PERITALI.....	4
RISPOSTA AI QUESITI	5
TERMINI PER OSSERVAZIONI DELLE PARTI E DEPOSITO C.T.U.....	19
VALUTAZIONI OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE	19
VALUTAZIONI OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA.....	19

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

geometra Stefano Franzini

studio tecnico in Ornavasso (VB), via Alfredo Di Dio n. 26, c.a.p. 28877

cell. 339-4629702

geometra.franzini@libero.it

stefano.franzini@geopec.it

codice fiscale FRN SFN 76H25 H037V

partita I.V.A. 01723020036

iscritto all'Albo Professionale dei Geometri del Verbano Cusio Ossola al n. 425

iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verbania al n. 88

NOMINA – TERMINI - GIURAMENTO

Quesiti posti dal Giudice Dottoressa Vittoria Mingione con decreto del 27 gennaio 2023

Nominato dal Giudice Dottoressa Vittoria Mingione con decreto del 7 febbraio 2023

Accettazione incarico e giuramento telematico del 10 febbraio 2023

Inizio operazioni peritali 27 febbraio 2023

Termine per la trasmissione alle parti costituite della bozza di C.T.U. 28 maggio 2023

Termine alle parti costituite per osservazioni alla bozza di C.T.U. 17 giugno 2023

Termine per il deposito della C.T.U. e delle osservazioni con valutazione delle stesse 7 luglio 2023

QUESITI

Quesiti posti dal Giudice Dottoressa Vittoria Mingione con decreto del 27 gennaio 2023:

“Il CTU esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti (i quali dovranno essere analiticamente documentati nella successiva relazione) presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto di domanda:

- ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota e determinando le quote dei singoli condividenti;***
- descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;***

- **rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.;**
- **proceda a predisporre, con riguardo al bene in oggetto, 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 legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;**
- **predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;**
- **ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata, precisando se l'eventuale vendita dovrà essere fatti in uno o più lotti";**

OPERAZIONI PERITALI

A seguito dell'esame dei fascicoli di parte:

- Il 10 febbraio 2023 (integrate il 13 febbraio 2023) si è proceduto all'estrazione della documentazione catastale in atti presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio Servizi Catastali della Provincia di Verbania, al fine di verificarne la conformità catastale degli immobili oggetto di C.T.U..
- Il 10 febbraio 2023 (integrate il 16 febbraio 2023) si è proceduto ad effettuare ricerche ipotecarie, mediante ispezioni nominative ed estrazione delle necessarie note di trascrizione in atti presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Verbania, al fine di verificare la titolarità, i passaggi di proprietà, la continuità delle trascrizioni e le formalità pregiudizievoli degli immobili oggetto di C.T.U..
- Il 27 febbraio 2023 si è effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di C.T.U. siti nel territorio del Comune di Santa Maria Maggiore, alla presenza del legale di parte Attrice [REDACTED] Avvocato Portiglia Francesco (C.T.P. non nominato), del nominato C.T.P. di parte Convenuta [REDACTED] Geometra Monti Giuseppe.
In tale sede si è provveduto a dare lettura dei quesiti posti dal Giudice, all'esecuzione di rilievi fotografici e misurazioni sommarie.
- Il 14 marzo 2023 si è effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Maggiore (telematico), estraendo copia dei provvedimenti edilizi relativi agli immobili oggetto di C.T.U. al fine di verificarne la conformità urbanistica; inoltre si è richiesto ed ottenuto certificato di destinazione urbanistica al fine di verificarne la capacità edificatoria e la classificazione urbanistica-geologica.
- Il 3 aprile 2023 si tenuto incontro presso lo studio del C.T.U., alla presenza del legale di parte Attrice [REDACTED] Avvocato Portiglia Francesco (C.T.P. non nominato), del nominato C.T.P. di parte Convenuta [REDACTED] Geometra Monti Giuseppe.
In tale sede si è illustrata la bozza della C.T.U..

RISPOSTA AI QUESITI

“Il CTU esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti (i quali dovranno essere analiticamente documentati nella successiva relazione) presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto di domanda:

- ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota e determinando le quote dei singoli condividenti;

Esaminata la documentazione acquisita, il 10 febbraio 2023 (integrate il 16 febbraio 2023) si è proceduto ad effettuare ricerche ipotecarie, mediante ispezioni nominative ed estrazione delle necessarie note di trascrizione in atti presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Verbania.

Tali accertamenti hanno permesso di individuare i beni oggetto della massa da dividere, le provenienze e le relative quote in capo alle parti in causa, di verificare i passaggi di proprietà nel ventennio antecedente la data di redazione della presente e le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Provenienze Ventennali

Comune di Santa Maria Maggiore

1) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 1 (autorimessa)

Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)

dal 9/8/1997 al 30/10/2002

La proprietà era in capo a:

- [REDACTED]
Proprietà per 1/4
- [REDACTED]
Proprietà per 1/4
- Soggetti terzi per la restante quota di 2/4

In forza di atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Lanteri Luigi di Santa Maria Maggiore, in data 9/8/1997 repertorio n. 1.556 raccolta 395, trascritto a Verbania il 12/8/1997 ai n.ri 7.213/5.519. Si evidenzia che con l'atto di compravendita suddetto alla parte acquirente ([REDACTED]) veniva assegnato (in forza dell'acquisizione della quota di 2/4 di proprietà) l'uso esclusivo della porzione di autorimessa contraddistinta con i numeri 1 e 4.

dal 30/10/2002 al 5/5/2004

La proprietà era in capo a:

- [REDACTED]
Proprietà per 1/2
- Soggetti terzi per la restante quota di 1/2

In forza di atto verbale di separazione consensuale con contestuale assegnazione di beni del Tribunale di Verbania, in data 30/10/2002 repertorio n. 379, trascritto a Verbania il 7/12/2002 ai n.ri 14.863/10.907 e successiva rettifica trascritta il 4/5/2004 ai n.ri 5.414/3.899. Si evidenzia che nella nota di trascrizione del 7/12/2002, per l'unità immobiliare in oggetto, la quota di passaggio di proprietà di 1/2 è da intendersi 1/4 dell'intera proprietà (ovvero 1/2 del totale in capo agli ex coniugi).

dal 5/5/2004 al 20/1/2007

La proprietà era in capo a:

- [REDACTED] (attrice)

Proprietà per 1/4

- [REDACTED] (convenuta)

Proprietà per 1/4

- Soggetti terzi per la restante quota di 2/4

In forza di atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Lanteri Luigi di Verbania, in data 5/5/2004 repertorio n. 19.922 raccolta 5.451, trascritto a Verbania il 18/5/2004 ai n.ri 5.986/4.282. Si evidenzia che con l'atto di compravendita suddetto alle parti (attrice e convenuta) veniva assegnato (in forza dell'acquisizione della quota di 2/4 di proprietà) l'uso esclusivo della porzione di autorimessa contraddistinta con i numeri 1 e 4 (vedasi planimetria allegata all'atto documento n. 1 fascicolo parte attrice).

dal 20/1/2007

La proprietà è in capo a:

- [REDACTED] (attrice)

Proprietà per 1/8

- [REDACTED] (convenuta)

Proprietà per 1/8

- Soggetti terzi per la restante quota di 6/8

In forza di atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Lanteri Luigi di Verbania, in data 20/1/2007 repertorio n. 33.648 raccolta 9.311, trascritto a Verbania il 29/1/2007 ai n.ri 1.437/945. Si evidenzia che con l'atto di compravendita suddetto alle parti (attrice e convenuta) rimaneva assegnato (in forza della cessione della quota di 1/4 di proprietà) l'uso esclusivo della porzione di autorimessa contraddistinta con il numero 1 (vedasi planimetria allegata all'atto documento n. 1 fascicolo parte attrice).

Sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

2) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 3 (appartamento e accessori)

Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)

dal 9/8/1997 al 30/10/2002

La proprietà era in capo a:

Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2

In forza di atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Lanteri Luigi di Santa Maria Maggiore, in data 9/8/1997 repertorio n. 1.556 raccolta 395, trascritto a Verbania il 12/8/1997 ai n.ri 7.213/5.519.

dal 30/10/2002 al 5/5/2004

La proprietà era in capo a:

Proprietà per 1/1

In forza di atto verbale di separazione consensuale con contestuale assegnazione di beni del Tribunale di Verbania, in data 30/10/2002 repertorio n. 379, trascritto a Verbania il 7/12/2002 ai n.ri 14.863/10.907 e successiva rettifica trascritta il 4/5/2004 ai n.ri 5.414/3.899.

dal 5/5/2004

La proprietà è in capo a:

(attrice)

Proprietà per 1/2

(convenuta)

Proprietà per 1/2

In forza di atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Lanteri Luigi di Verbania, in data 5/5/2004 repertorio n. 19.922 raccolta 5.451, trascritto a Verbania il 18/5/2004 ai n.ri 5.986/4.282.

Sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

3) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 7 (locale di deposito)

Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)

dal 9/8/1997 al 30/10/2002

La proprietà era in capo a:

Proprietà per 1/2

Proprietà per 1/2

In forza di atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Lanteri Luigi di Santa Maria Maggiore, in data 9/8/1997 repertorio n. 1.556 raccolta 395, trascritto a Verbania il 12/8/1997 ai n.ri 7.213/5.519.

dal 30/10/2002 al 5/5/2004

La proprietà era in capo a:

• [REDACTED]

Proprietà per 1/1

In forza di atto verbale di separazione consensuale con contestuale assegnazione di beni del Tribunale di Verbania, in data 30/10/2002 repertorio n. 379, trascritto a Verbania il 7/12/2002 ai n.ri 14.863/10.907 e successiva rettifica trascritta il 4/5/2004 ai n.ri 5.414/3.899.

dal 5/5/2004

La proprietà è in capo a:

• [REDACTED] (attrice)

Proprietà per 1/2

• [REDACTED] (convenuta)

Proprietà per 1/2

In forza di atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Lanteri Luigi di Verbania, in data 5/5/2004 repertorio n. 19.922 raccolta 5.451, trascritto a Verbania il 18/5/2004 ai n.ri 5.986/4.282.

Sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

4) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 10 (locale di deposito)

Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)

dal 9/8/1997 al 30/10/2002

La proprietà era in capo a:

• [REDACTED]

Proprietà per 1/2

• [REDACTED]

Proprietà per 1/2

In forza di atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Lanteri Luigi di Santa Maria Maggiore, in data 9/8/1997 repertorio n. 1.556 raccolta 395, trascritto a Verbania il 12/8/1997 ai n.ri 7.213/5.519. Si evidenzia che nell'atto di compravendita suddetto il sottotetto (oggi censito con il subalterno 10 a seguito di denuncia catastale del 13/2/2007), è esplicitamente oggetto di compravendita pur non essendo identificato catastalmente.

dal 30/10/2002 al 5/5/2004

La proprietà era in capo a:

• [REDACTED]

Proprietà per 1/1

In forza di atto verbale di separazione consensuale con contestuale assegnazione di beni del Tribunale di Verbania, in data 30/10/2002 repertorio n. 379, trascritto a Verbania il 7/12/2002 ai n.ri 14.863/10.907 e successiva rettifica trascritta il 4/5/2004 ai n.ri 5.414/3.899.

dal 5/5/2004

La proprietà è in capo a:

- [REDACTED] (attrice)

Proprietà per 1/2

- [REDACTED] (convenuta)

Proprietà per 1/2

In forza di atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Lanteri Luigi di Verbania, in data 5/5/2004 repertorio n. 19.922 raccolta 5.451, trascritto a Verbania il 18/5/2004 ai n.ri 5.986/4.282. Si evidenzia che nell'atto di compravendita suddetto è specificato che il sottotetto (oggi censito con il subalterno 10 a seguito di denuncia catastale del 13/2/2007), pur essendo esplicitamente oggetto di compravendita, non risultava censito a Catasto Fabbricati e rappresentato nella planimetria allegata allo stesso.

Sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Formalità pregiudizievoli

Comune di Santa Maria Maggiore

1) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 1 (autorimessa)

Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)

Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario, con atto notarile a rogito del Notaio Lanteri Luigi di Verbania, in data 5/5/2004 repertorio n. 19.923 raccolta 5.452, trascritto a Verbania il 18/5/2004 ai n.ri 5.987/1.433, a favore di Banca Intesa s.p.a., contro [REDACTED] (e soggetto terzo per altri beni non inerenti al contenzioso). Capitale 145.000.000 €, durata 30 anni. Gravante per la quota di proprietà di 1/2.

A seguito dell'annotazione a iscrizione per restrizione di beni, del 21/5/2007 n.ri 7.460/1.498, derivante da atto notarile a rogito del Notaio Lanteri Luigi di Verbania, in data 18/1/2007 repertorio n. 33.632 raccolta 9.299, tale immobile risulta libero da formalità pregiudizievoli.

2) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 3 (appartamento e accessori)

Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)

Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario, con atto notarile a rogito del Notaio Lanteri Luigi di Verbania, in data 5/5/2004 repertorio n. 19.923 raccolta 5.452, trascritto a Verbania il 18/5/2004 ai n.ri 5.987/1.433, a favore di Banca Intesa s.p.a., contro [REDACTED] (e soggetto terzo per altri beni non inerenti al contenzioso). Capitale 145.000.000 €, durata 30 anni. Gravante per la quota di proprietà di 1/1.

3) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 7 (locale di deposito)

Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)

Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario, con atto notarile a rogito del Notaio Lanteri Luigi di Verbania, in data 5/5/2004 repertorio n. 19.923 raccolta 5.452, trascritto a Verbania il 18/5/2004 ai n.ri 5.987/1.433, a favore di Banca Intesa s.p.a., contro [REDACTED] (e soggetto terzo per altri beni non inerenti al contenzioso). Capitale 145.000.000 €, durata 30 anni. Gravante per la quota di proprietà di 1/1.

4) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 10 (locale di deposito)

Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)

L'immobile risulta libero da formalità pregiudizievoli.

Tutto ciò premesso ed accertato, ad evasione del quesito, si riporta di seguito l'elenco sintetico dei beni oggetto della massa da dividere e la quota di proprietà relativa alle parti in causa:

BENI OGGETTO DELLA MASSA DA DIVIDERE - QUOTA DI PROPRIETÀ PARTI IN CAUSA

Comune di Santa Maria Maggiore

1) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 1 (autorimessa)

Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)

- [REDACTED] (attrice)

Proprietà per 1/8

- [REDACTED] (convenuta)

Proprietà per 1/8

2) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 3 (appartamento e accessori)

Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)

3) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 7 (locale di deposito)

Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)

4) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 10 (locale di deposito)

Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)

- [REDACTED] (attrice)

Proprietà per 1/2

- [REDACTED] (convenuta)

Proprietà per 1/2

Si evidenzia che ai fini delle verifiche sopra riportate si sono consultate anche le seguenti trascrizioni (delle quali si omettono gli allegati in quanto non inerenti):

- nota trascrizione del 1/8/1996 n.ri 7.279/5.688 – Verbania
- nota trascrizione del 14/12/2006 n.ri 18.604/11.671 – Verbania
- nota trascrizione del 20/2/2018 n.ri 1.656/1.360 – Verbania
- nota trascrizione del 11/11/2020 n.ri 10.611/8.387 – Verbania

- Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

Ad evasione del quesito, si riporta di seguito descrizione dei beni oggetto della massa da dividere (come sopra determinati):

Comune di Santa Maria Maggiore

1) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 1 (autorimessa)

Trattasi di autorimessa comune al piano terra, inserita in fabbricato pluri-familiare. Come sopra specificato alle parti (attrice e convenuta) è assegnato (in forza della quota di 1/4 di proprietà) l'uso esclusivo della porzione di autorimessa contraddistinta con il numero 1.

L'unità è composta da unico locale.

Corrispondente a catasto Terreni alla particella 47 (parte) del foglio 30 ente urbano di 184 mq.

L'unità in oggetto presenta la seguente classificazione catastale: categoria C/6, classe 2°, consistenza 69 mq, superficie catastale 69 mq, rendita 238,76 €.

Coerenze a Catasto Terreni dell'intera particella 47 di cui l'unità è parte: viabilità pubblica su tre lati, particelle 46 e 44.

Coerenze dell'unità in oggetto piano terra: viabilità pubblica, particella rustica 46, spazi comuni di cui al subalterno 9, subalterni 7 e 2.

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Il fabbricato di cui l'unità è parte, risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti quale "nuclei storici" normati dall'articolo 13.1.1 delle norme tecniche di attuazione; il tutto come specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 14 marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Santa Maria Maggiore.

Si riporta di seguito descrizione dell'unità in oggetto:

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica tramite passaggio sull'area comune di cui al subalterno 9
- strutture portanti verticali: pietra
- orizzontamenti: latero-cemento
- tramezzature divisorie: pietra
- superfici interne: intonaco al civile
- serramenti: portone in legno scorrevole
- pavimentazione interna: battuto di cemento
- impianto di riscaldamento: non presente
- impianto idro-sanitario: non presente
- impianto elettrico: illuminazione condominiale, allacciato alla rete

Ai fini della rappresentazione grafica si rimanda alla planimetria catastale allegato n. 21.

Ai fini della rappresentazione fotografica si rimanda alla documentazione fotografica allegato n. 28.

Al fine dell'evasione dei quesiti successivi, si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale; precisando che le superfici lorde sono state rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq e comprendono i muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

Destinazione - Piano	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Autorimessa – piano terra porzione contraddistinta con il n. 1	9 mq	1,00	9,00 mq
Totale superficie commerciale			9,00 mq

2) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 3 (appartamento e accessori)

Trattasi appartamento al piano primo e secondo oltre a cantina al piano terra, inserito in fabbricato pluri-familiare.

L'unità è composta da soggiorno-cucina al piano primo, disimpegno - bagno - n. 2 camere da letto - balcone al piano secondo oltre a cantina al piano terra.

Corrispondente a catasto Terreni alla particella 47 (parte) del foglio 30 ente urbano di 184 mq.

L'unità in oggetto presenta la seguente classificazione catastale: categoria A/3, classe 1°, consistenza 4 vani, superficie catastale 106 mq, rendita 216,91 €.

Coerenze a Catasto Terreni dell'intera particella 47 di cui l'unità è parte: viabilità pubblica su tre lati, particelle 46 e 44.

Coerenze dell'unità in oggetto piano terra: viabilità pubblica, particella rustica 44, spazi comuni di cui al subalterno 9, subalterno 6.

Coerenze dell'unità in oggetto piano primo: viabilità pubblica, particelle rustiche 46 e 44, spazi comuni ad altre unità immobiliari di cui al subalterno 8, subalterno 2.

Coerenze dell'unità in oggetto piano secondo: viabilità pubblica, particelle rustiche 46 e 44, subalterno 4.

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Il fabbricato di cui l'unità è parte, risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti quale "nuclei storici" normati dall'articolo 13.1.1 delle norme tecniche di attuazione; il tutto come specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 14 marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Santa Maria Maggiore.

Si riporta di seguito descrizione dell'unità in oggetto:

- contesto: area urbanizzata
- accesso appartamento: dalla via pubblica al piano primo
- accesso cantina: dal disimpegno comune di cui al subalterno 9
- strutture portanti verticali: pietra e muratura
- orizzontamenti: latero-cemento e legno
- tramezzature divisorie: pietra e muratura
- superfici interne appartamento: intonaco al civile tinteggiato con porzioni rivestite in piastrelle di ceramica o similari per bagno e angolo cottura
- superfici interne cantina: intonaco
- serramenti appartamento: in legno con doppio vetro e scuri a persiana
- serramenti cantina: in ferro
- pavimentazione interna appartamento: piastrelle di ceramica o similari

- pavimentazione interna cantina: battuto di cemento
- bagno: dotato di lavabo, water, bidet, doccia
- impianto di riscaldamento: autonomo a radiatori alimentato da caldaia a metano installata nel locale di cui al subalterno 10
- impianto idro-sanitario: autonomo allacciato alla rete
- impianto elettrico: autonomo allacciato alla rete

Ai fini della rappresentazione grafica si rimanda alla planimetria catastale allegato n. 23.

Ai fini della rappresentazione fotografica si rimanda alla documentazione fotografica allegato n. 28.

Al fine dell'evasione dei quesiti successivi, si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale; precisando che le superfici lorde sono state rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq e comprendono i muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

Destinazione - Piano	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
cantina – piano terra	8 mq	0,25	2,00 mq
residenziale – piano primo	50 mq	1,00	50,00 mq
residenziale – piano secondo	50 mq	1,00	50,00 mq
balcone – piano secondo	2 mq	0,30	0,60 mq
Totale superficie commerciale			102,60 mq

3) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 7 (locale deposito)

Trattasi di locale deposito al piano terra, inserita in fabbricato pluri-familiare.

L'unità è composta da unico locale.

Corrispondente a catasto Terreni alla particella 47 (parte) del foglio 30 ente urbano di 184 mq.

L'unità in oggetto presenta la seguente classificazione catastale: categoria C/2, classe 2°, consistenza 6 mq, superficie catastale 10 mq, rendita 8,99 €.

Coerenze a Catasto Terreni dell'intera particella 47 di cui l'unità è parte: viabilità pubblica su tre lati, particelle 46 e 44.

Coerenze dell'unità in oggetto piano terra: viabilità pubblica, spazi comuni di cui al subalterno 9, subalterno 1.

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Il fabbricato di cui l'unità è parte, risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti quale "nuclei storici" normati dall'articolo 13.1.1 delle norme tecniche di attuazione; il tutto come specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 14 marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Santa Maria Maggiore.

Si riporta di seguito descrizione dell'unità in oggetto:

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dalla via pubblica tramite passaggio sull'area comune di cui al subalterno 9
- strutture portanti verticali: pietra e muratura

- orizzontamenti: latero-cemento
- tramezzature divisorie: pietra e muratura
- superfici interne: in parte intonaco al civile
- serramenti: in legno
- pavimentazione interna: battuto di cemento
- impianto di riscaldamento: non presente
- impianto idro-sanitario: non presente
- impianto elettrico: allacciato alla rete, illuminazione collegata all'impianto di cui al subalterno 3

Ai fini della rappresentazione grafica si rimanda alla planimetria catastale allegato n. 25.

Ai fini della rappresentazione fotografica si rimanda alla documentazione fotografica allegato n. 28.

Al fine dell'evasione dei quesiti successivi, si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale; precisando che le superfici lorde sono state rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq e comprendono i muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

Destinazione - Piano	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
deposito - piano terra	10 mq	1,00	10,00 mq
Totale superficie commerciale			10,00 mq

4) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 10 (locale deposito)

Trattasi di locale deposito al piano terzo, inserita in fabbricato pluri-familiare.

L'unità è composta da unico locale accessibile dal piano secondo del subalterno 3 tramite botola con scala retrattile.

Corrispondente a catasto Terreni alla particella 47 (parte) del foglio 30 ente urbano di 184 mq.

L'unità in oggetto presenta la seguente classificazione catastale: categoria C/2, classe 1°, consistenza 19 mq, superficie catastale 24 mq, rendita 23,55 €.

Coerenze a Catasto Terreni dell'intera particella 47 di cui l'unità è parte: viabilità pubblica su tre lati, particelle 46 e 44.

Coerenze dell'unità in oggetto piano terzo: viabilità pubblica, particelle rustiche 46 e 44 subalterno 6.

All'unità immobiliare competono le quote di comproprietà millesimale sull'area, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune dell'immobile a carattere condominiale di cui è parte.

Il fabbricato di cui l'unità è parte, risulta classificato dal Piano Regolatore Comunale vigente e dalle successive varianti quale "nuclei storici" normati dall'articolo 13.1.1 delle norme tecniche di attuazione; il tutto come specificato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 14 marzo 2023 a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Santa Maria Maggiore.

Si riporta di seguito descrizione dell'unità in oggetto:

- contesto: area urbanizzata
- accesso: dal piano secondo del subalterno 3 tramite botola con scala retrattile
- strutture portanti verticali: pietra e muratura
- orizzontamenti: latero-cemento e legno
- copertura: struttura portante in legno a vista con manto in lastre di beola accatastale

- tramezzature divisorie: pietra e muratura
- superfici interne: in legno a vista
- serramenti: finestra a tetto tipo "velux"
- pavimentazione interna: piastrelle di ceramica o simili
- impianto di riscaldamento: non presente, in tale locale è installata la caldaia a metano che alimenta l'impianto di cui al subalterno 3
- impianto idro-sanitario: non presente
- impianto elettrico: allacciato alla rete, collegato all'impianto di cui al subalterno 3

Ai fini della rappresentazione grafica si rimanda alla planimetria catastale allegato n. 27.

Ai fini della rappresentazione fotografica si rimanda alla documentazione fotografica allegato n. 28.

Al fine dell'evasione dei quesiti successivi, si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale; precisando che le superfici lorde sono state rilevate dalla scheda catastale ed arrotondate al mq e comprendono i muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.

Destinazione - Piano	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
deposito - piano terzo	50 mq	1,00	50,00 mq
Totale superficie commerciale			50,00 mq

- rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L 28.2.85 n. 47 e succ. modif..

Come anticipato in premessa, si è effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Maria Maggiore, estraendo copia dei provvedimenti edilizi relativi agli immobili oggetto di C.T.U..

Tutto ciò premesso ed accertato, ad evasione del quesito, si riporta di seguito la verifica della conformità urbanistica dei beni oggetto della massa da dividere.

Conformità Urbanistica

Comune di Santa Maria Maggiore

- 1) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 1 (autorimessa)
Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)
- 2) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 3 (appartamento e accessori)
Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)
- 3) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 7 (locale di deposito)
Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)
- 4) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 10 (locale di deposito)
Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Santa Maria Maggiore è emerso che gli immobili di cui sopra, sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 42/85 del 31 dicembre 1985
- Autorizzazione in variante n. 6/87 del 9 marzo 1987
- Dichiarazione di Agibilità rilasciata il 7 luglio 1987 al n. 81

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai suddetti provvedimenti, si rilevano le seguenti principali difformità:

- subalterno 3: formazione di bussola d'ingresso interna al piano primo, difformità nell'altezza interna del piano primo (rilevata 250 cm, denunciata 255 cm), difformità nell'altezza interna del piano secondo (rilevate da 230 cm a 240, denunciata 255 cm)
- subalterno 7: tamponamento dell'apertura interna a collegamento con il disimpegno comune di cui al subalterno 9
- altre di minore entità rientranti nel concetto di tolleranza di cui al D.P.R. 380/2001 articolo 34 bis

Pertanto gli immobili di cui sopra, non risultano urbanisticamente conformi.

- proceda a predisporre, con riguardo al bene in oggetto, 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 legge 27 febbraio 1985, n. 52, introdotto dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;

Come anticipato in premessa, si è proceduto all'estrazione della documentazione catastale in atti, presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio Servizi Catastali della Provincia di Verbania, relativa agli immobili oggetto di C.T.U..

Tutto ciò premesso ed accertato, ad evasione del quesito, si riporta di seguito la verifica della conformità catastale dei beni oggetto della massa da dividere.

Conformità intestazione Catastale

Dalle ispezioni catastali effettuate, aggiornate al 10 febbraio 2023 ed allegate alla presente, gli immobili oggetto della presente C.T.U. risultano intestati come segue:

Comune di Santa Maria Maggiore

1) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 1 (autorimessa)

Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)

- [REDACTED] (attrice)

Proprietà per 1/8 (ovvero 125/1000)

- [REDACTED] (convenuta)

Proprietà per 1/8 (ovvero 125/1000)

- Soggetti terzi per la restante quota di 6/8

2) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 3 (appartamento e accessori)

Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)

3) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 7 (locale di deposito)

Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)

4) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 10 (locale di deposito)

Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)

• [REDACTED] (attrice)
Proprietà per 1/2

• [REDACTED] (convenuta)
Proprietà per 1/2

L'intestazione catastale è conforme ai passaggi di proprietà precedentemente specificati. Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità dei dati catastali".

Conformità planimetrie Catastali

Comune di Santa Maria Maggiore

- 1) **Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 1 (autorimessa)**
Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)
- 2) **Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 3 (appartamento e accessori)**
Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)
- 3) **Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 7 (locale di deposito)**
Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)
- 4) **Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 10 (locale di deposito)**
Corrispondente a Catasto Terreni al foglio 30 particella 47 (parte)

Le planimetrie catastali in atti corrispondono allo stato dei luoghi, salvo lievi imprecisioni nella rappresentazione grafica che non costituiscono difformità rilevanti da influire sul calcolo della rendita catastale e quindi dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa. Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 e s.m.i., si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto delle planimetrie".

*- predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;
- ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata, precisando se l'eventuale vendita dovrà essere fatti in uno o più lotti";*

Premesso che:

- in considerazione delle caratteristiche dei beni oggetto della massa da dividere, ovvero n. 1 unità residenziale con relativi accessori (cantina, depositi, posto auto), il C.T.U. ritiene gli stessi non comodamente divisibili (anche mediante conguagli in denaro). Precisando che l'eventuale assegnazione e/o vendita frazionata comporterebbe un deprezzamento rilevante del cespite.
- i valori unitari sotto riportati €/mq dei fabbricati, sono stati ponderati in riferimento ai valori medi pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre dell'anno 2022 (Comune di Santa Maria Maggiore zona centrale, stato conservativo normale, abitazioni civili da 1.400,00 €/mq a 1.900,00 €/mq, abitazioni economiche da 1.000,00 €/mq a 1.400,00 €/mq, box da 700,00 €/mq a 950,00 €/mq, ville e villini da 1.750,00 €/mq a 2.600,00 €/mq) e determinati sulla base delle variabili di ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione / conservazione/ finitura / confort / vetustà, consistenza,

regolarità geometrica della forma, dati metrici ed infine dalla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta

- nei valori sotto riportati sono da ritenersi comprese le quote di comproprietà millesimale sulle aree, enti, spazi, impianti, servizi e quanto altro di uso comune del fabbricato di cui sono parte.

Richiamato e considerato quanto esposto nei capitoli precedenti in merito a:

- provenienze ventennali
- formalità pregiudizievoli
- descrizioni
- conformità urbanistica
- conformità intestazione catastale
- conformità planimetrie catastali

Tutto ciò premesso e richiamato, ad evasione del quesito, ritenuta la non possibile comoda divisione (anche mediante conguagli in denaro) dei beni oggetto della massa da dividere, precisato che l'eventuale vendita dovrà essere effettuata in lotto unico, riporta di seguito la seguente stima del valore attuale degli immobili:

LOTTO UNICO

Comune di Santa Maria Maggiore

1) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 1 (autorimessa)

Superficie convenzionale lorda = 9,00 mq (porzione contraddistinta con il n. 1)

Valore unitario = 750,00 €/mq

Valore di stima = 9,00 mq x 750,00 €/mq => arrotondato a 7.000,00 €

2) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 3 (appartamento e accessori)

Superficie convenzionale lorda = 102,60 mq

Valore unitario = 1.300,00 €/mq

Valore di stima = 102,60 mq x 1.300,00 €/mq => arrotondato a 135.000,00 €

3) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 7 (locale deposito)

Superficie convenzionale lorda = 10,00 mq

Valore unitario = 300,00 €/mq

Valore di stima = 10,00 mq x 300,00 €/mq => arrotondato a 3.000,00 €

4) Catasto Fabbricati foglio 30 particella 47 subalterno 10 (locale deposito)

Superficie convenzionale lorda = 50,00 mq

Valore unitario = 300,00 €/mq

Valore di stima = 50,00 mq x 300,00 €/mq => arrotondato a 15.000,00 €

Valore totale di stima = 160.000,00 €

Valore di stima ripartito tra le parti in causa:

BONZANI Massimo (**attore**) proprietà per 1/2 = 80.000,00 €

FERRARI Sara (**convenuta**) proprietà per 1/2 = 80.000,00 €

TERMINI PER OSSERVAZIONI DELLE PARTI E DEPOSITO C.T.U.

La presente C.T.U., completa di allegati, è stata trasmessa in bozza per posta elettronica certificata alle parti costituite entro il 28 maggio 2023; le quali, entro il 17 giugno 2023 ~~hanno potuto~~ potranno presentare le proprie osservazioni.

Entro il 7 luglio 2023 il C.T.U. depositerà ~~deposita~~ la relazione, le osservazioni delle parti ed una sintetica valutazione delle stesse.

VALUTAZIONI OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE

Bonzani Massimo

In data2023, entro il termine sopra fissato, a mezzo di posta elettronica certificata parte Attrice tramite il proprio legale (C.T.P. non nominato) ha fatto pervenire le proprie osservazioni (allegate alla presente); delle quali il C.T.U. formula le seguenti valutazioni.

DA COMPLETARSI SUCCESSIVAMENTE

VALUTAZIONI OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA

Ferrari Sara

In data2023, entro il termine sopra fissato, a mezzo di posta elettronica certificata parte Convenuta tramite il proprio C.T.P. Geometra Monti Giuseppe ha fatto pervenire le proprie osservazioni (allegate alla presente); delle quali il C.T.U. formula le seguenti valutazioni.

DA COMPLETARSI SUCCESSIVAMENTE

~~Assolto il proprio mandato, il sottoscritto C.T.U. deposita la relazione presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.~~

Ornavasso, li 4 aprile 2023 7 luglio 2023

Il C.T.U.

Geometra STEFANO FRANZINI

ELENCO ALLEGATI:

- 1) decreto formulazione quesiti
- 2) decreto di nomina C.T.U. e notifica
- 3) accettazione carica e giuramento C.T.U.
- 4) comunicazione inizio operazioni peritali e relative ricevute di posta elettronica certificata
- 5) ispezione nominativa [REDACTED] – Verbania
- 6) ispezione nominativa [REDACTED] – Verbania
- 7) ispezione nominativa [REDACTED] (dante causa) – Verbania
- 8) nota di trascrizione del 12/8/1997 n.ri 7.213/5.519 – Verbania – provenienza dante causa
- 9) nota di trascrizione del 7/12/2002 n.ri 14.863/10.907 – Verbania – provenienza dante causa
- 10) nota di trascrizione del 4/5/2004 n.ri 5.414/3.899 – Verbania – provenienza dante causa
- 11) nota di trascrizione del 18/5/2004 n.ri 5.986/4.282 – Verbania – provenienza parti
- 12) nota di iscrizione del 18/5/2004 n.ri 5.987/1.433 – ipoteca volontaria
- 13) nota di annotazione del 21/5/2007 n.ri 7.460/1.498 – restrizione beni ipoteca volontaria
- 14) nota di trascrizione del 29/1/2007 n.ri 1.437/945 – Verbania – vendita parziale parti
- 15) estratto mappa catastale Comune di Santa Maria Maggiore foglio 30 particella 47
- 16) visura storica C.T. Comune di Santa Maria Maggiore foglio 30 particella 47
- 17) elaborato planimetrico C.F. Comune di Santa Maria Maggiore foglio 30 particella 47 (del 2007)
- 18) elaborato planimetrico C.F. Comune di Santa Maria Maggiore foglio 30 particella 47 (del 1987)
- 19) visura per elenco subalterni C.F. Comune di Santa Maria Maggiore foglio 30 particella 47
- 20) visura storica C.F. Comune di Santa Maria Maggiore foglio 30 particella 47 subalterno 1
- 21) planimetria catastale Comune di Santa Maria Maggiore foglio 30 particella 47 subalterno 1
- 22) visura storica C.F. Comune di Santa Maria Maggiore foglio 30 particella 47 subalterno 3
- 23) planimetria catastale Comune di Santa Maria Maggiore foglio 30 particella 47 subalterno 3
- 24) visura storica C.F. Comune di Santa Maria Maggiore foglio 30 particella 47 subalterno 7
- 25) planimetria catastale Comune di Santa Maria Maggiore foglio 30 particella 47 subalterno 7
- 26) visura storica C.F. Comune di Santa Maria Maggiore foglio 30 particella 47 subalterno 10
- 27) planimetria catastale Comune di Santa Maria Maggiore foglio 30 particella 47 subalterno 10
- 28) documentazione fotografica
- 29) certificato di destinazione urbanistica
- 30) provvedimenti edilizi
- 31) quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Comune di Santa Maria Maggiore
- 32) verbale di sopralluogo del 27 febbraio 2023 e relative ricevute di posta elettronica certificata
- 33) fissazione incontro del 3 aprile 2023 e relative ricevute di posta elettronica certificata
- 34) verbale incontro del 3 aprile 2023 e relative ricevute di posta elettronica certificata
- 35) ~~bozza di C.T.U. e relative ricevute di posta elettronica certificata~~
- 36) ~~osservazioni parte attrice [REDACTED] }~~
- 37) ~~osservazioni parte convenuta [REDACTED] }~~