

Tribunale di Verbania

R.G. 235/2020



Attore: FINO 1 SECURITISATION SRL con avv.to Marinoni e avv. Caretti

Convenuti e intervenuti:

- xx

- xcon avv. Molino

- VALERIE SPV SRL con avv. Fraternali Orcioni

- LEVITICUS SPV SRL con avv. Rotolo

Giudice: dott. Claudio Michelucci

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Davide Berrone, con studio in Omegna (VB), P.za Mameli 8, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia del VCO al n°A102, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Verbania, con notifica della nomina a CTU del 29 settembre 2021 nella causa in oggetto è stato incaricato quale Consulente Tecnico del Giudice, relativamente ad incarico avente per oggetto*"supplemento di CTU in ordine alla divisibilità dell'immobile oggetto di divisione, all'individuazione delle opere necessarie a tal fine e del relativo costo, nonché in ordine al valore delle porzioni che deriverebbero dalla divisione e dei relativi conguagli"*....

Nella nomina veniva stabilito il termine del 20.12.2021 per la comunicazioni ai CTP dell'elaborato peritale, termine sino al 14.1.2022 per le osservazioni dei CTP, e successivo termine di giorni 15 per il deposito in via telematica nel fascicolo da parte del CTU della relazione, delle osservazioni ricevute e delle proprie valutazioni sulle osservazioni presentate.

L'immobile è parte del compendio immobiliare oggetto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva del Tribunale di Verbania R.G.E. 161/2017 - Lotto 1.

2. Sopralluoghi ed operazioni peritali



Le operazioni peritali si sono svolte con un primo sopralluogo avvenuto il giorno 13 ottobre 2021, presso il luogo di causa sito in Comune di Montecrestese, via De Cardone 3.

In assenza di CTP nominati, ed alla presenza della sig.ra x ivi residente, della sig.ra x , comproprietaria e residente, il CTU dava lettura del quesito postogli dal Giudice e procedeva ad una preliminare ispezione dei luoghi, concordando la data del successivo sopralluogo, avvenuto il giorno 3 novembre 2021, e dedicato alla visione degli impianti ed alle misure metriche.

3. Stato dei luoghi

L'ambito degli accertamenti è costituito dai terreni e fabbricati siti in Montecrestese, Via De Cardone 3, distinti a Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 8 sub 5, cat. A/07, particella 8 sub 2, cat. C/06, ed a Catasto Terreni al foglio 69 particella 166. Trattasi di un edificio isolato ad uso residenziale edificato su complessivi tre piani, unitamente ad autorimessa, piscina e parco di pertinenza.

Il fabbricato è realizzato in muratura portante intonacata, con porzioni in pietra a vista, solai in laterocemento, copertura a falde inclinate con manto in tegole.

Le finiture esterne ed interne sono di pregio, con pavimenti e rivestimenti in materiale vario, infissi a vetrocamera in legno, impianto termico con caldaia a gas metano e radiatori.

I beni in oggetto fanno parte del compendio degli immobili pignorati sottoposti a procedura esecutiva n°161/2017 in capo a x, comproprietario esecutato per la quota di 1/2, e x , comproprietaria non esecutata per la quota residua di 1/2.

Trattasi di villa con finiture di pregio, con giardino, autorimessa e piscina, situata in zona collinare residenziale nella frazione Roldo di Montecrestese.



foto aerea

L'immobile, ultimato nell'anno 1990, si sviluppa su tre piani f.t. e comprende:

- piano terreno con autorimessa, ampio disimpegno, locali ad uso taverna/cucina, servizio igienico, ripostiglio, basso locale per quadri impianti, cantina, disimpegno-intercapedine, centrale termica con accesso da esterno e vano scala;
- primo piano composto da ingresso ampia cucina, soggiorno, bagno, tre camere da letto, due disimpegni, ripostiglio, tre balconi e vano scala;
- secondo piano, mansardato, con tre camere da letto, un bagno, due disimpegni, un piccolo soggiorno, piccolo balcone, un ampio locale adiacente ad uso ripostiglio, e vano scala.

Tutti i piani sono raggiungibili attraverso un vano scala costituente un locale separato ancorché inserito nella sagoma dell'edificio

Le porzioni a piano terreno e primo hanno anche accessi diretti ed esclusivi dall'esterno.

Il terreno esterno è completamente recintato al contorno, altresì delimitato da alte siepi e sistemato in parte a verde, ed in parte pavimentato in pietra di serizzo. Il giardino accoglie inoltre una piscina interrata, ultimata nell'anno 1999.

Lo stato di conservazione è ottimo in ogni parte esterna ed interna ispezionata. L'immobile è classificato in classe energetica "D".

L'immobile risulta occupato dalla ex moglie dell'esecutato x, n. a Domodossola il x
dalla di lei figlia, comproprietaria non eseguita, x x

Il tribunale di Verbania, con sentenza di scioglimento del matrimonio fra i suddetti coniugi (n°77/2016 pubbl. il 18/02/2016 - RG 244/2015), ha assegnato in uso l'immobile oggetto di stima alla ex moglie dell'esecutato x

La suddetta sentenza non risultava trascritta alla data di ispezione del 27/03/2019, successiva alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il 14/12/2017.

Per quanto attiene gli aspetti autorizzativi, il fabbricato risulta eseguito in forza di diversi titoli edilizi, ultimo dei quali afferente la Concessione Edilizia n° 65/88 del 23/1/1988, dotato di Dichiarazione di abitabilità/usabilità per due appartamenti rilasciata in data 30/10/1990.

La piscina è stata realizzata con Denuncia di Inizio Attività per realizzazione di piscina interrata in data 01/06/1998 e successivo certificato di collaudo in data 13/08/1999; essendo stata realizzata in maniera conforme al titolo edilizio depositato, come già evidenziato nella perizia relativa alla

esecuzione immobiliare, necessita di pratica edilizia in sanatoria con versamento di oblazione pari a €. 1.000,00, di cui si tiene conto nei costi illustrati ai punti successivi.



4. Progetto divisionale

4.1 premessa - computo superfici

Il criterio di suddivisione adottato è il frutto delle seguenti considerazioni:

- la divisione in due unità aventi valore il più possibile simile;
- la ricerca della maggior indipendenza distributiva e funzionale delle nuove unità;
- il ricorso a interventi edilizi minimi ed economicamente sostenibili;
- il ricorso a interventi di modifica per separazione impiantistica minimi ed economicamente sostenibili.

Sulla base di questi criteri l'ipotesi che segue prevede la formazione di due lotti comprendenti sia porzioni di proprietà esclusiva che parti in comune, di superfici commerciali come da seguente calcolo :

- PARTI COMUNI

parti comuni C	piano	loCALE	sup lorda (mq)	coeff. di ragguaglio	sup. commerciale lorda (mq)
	T	centrale termica	8,33	0,35	2,92
	T	basso locale quadri impianti elettrici	9,60	0,15	1,44
	T	vano scala	9,55	1	9,55
	1	vano scala	9,75	1	9,75
	2	vano scala	4,84	1	4,84
	T	disimpegno-intercapedine comune	14,80	0,35	5,18
	T	piscina	63	0,5	31,50
	T	area netta a parco- verde fino a 25 mq	25	0,1	2,50
	T	area netta parco-verde eccedenza	747	0,02	14,94
	T	area netta a parco- pavimentata	200	0,03	6,00
		Totale parti comuni C			88,62



LOTTO A

lotto	piano	locale	sup lorda (mq)	coeff. di ragguaglio	sup. commerciale lorda (mq)
A	T	cantina	8,20	0,35	2,87
A	1	abitazione	142,66	1,00	142,66
A	1	balcone	18,80	0,25	4,70
A	1	balcone	5,64	0,25	1,41
A	1	balcone	2,04	0,25	0,51
A	T	autorimessa	50,98	0,50	25,49
50% di C		parti comuni (50%) di mq 88,62			44,31
Totale lotto A					221,95

LOTTO B

lotto	piano	locale	sup lorda (mq)	coeff. di ragguaglio	sup. commerciale lorda (mq)
B	T	cantina	13,80	0,35	4,83
B	T	abitazione	49,85	1,00	49,85
B	2	abitazione	103,93	1,00	103,93
B	2	ripostiglio	38,57	0,35	13,50
B	2	balcone	5,10	0,25	1,28
50% di C		parti comuni (50%) di mq 88,62			44,31
Totale lotto B					217,69

4.2 Descrizione dei singoli lotti

Con riferimento alla rappresentazione grafica dell'allegato 4 si descrive di seguito:

a) Lotto A - rappresentato in colore blu:

unità comprendente l'intero piano primo oltre a porzione di cantina ed intera autorimessa a piano terreno, per complessivi mq 177,64 lordi commerciali, oltre ad 1/2 delle parti comuni come descritte al successivo p.to C. Superficie commerciale ragguagliata totale pari a 221,95 mq.

La nuova unità mantiene l'accesso principale diretto dall'esterno esistente, mentre non potrà più disporre dell'accesso interno all'autorimessa ed alla cantina, che a divisione avvenuta avverranno attraverso il terreno comune circostante rispettivamente ed esclusivamente dall'ingresso carraio attuale, ed attraverso l'intercapedine comune retrostante. L'accesso al locale comune quadri impianti avverrà attraverso nuova apertura direttamente dal vano scala comune.

b) Lotto B - rappresentato in colore verde:

unità comprendente l'intero piano secondo oltre a taverna/cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e porzione di cantina a piano terreno, per complessivi mq 173,38 lordi commerciali oltre ad 1/2 delle parti

comuni come descritte al successivo p.to C. Superficie commerciale ragguagliata totale pari a 217,69 mq.

La nuova unità risulta accessibile in maniera totalmente indipendente dalle parti esclusive dell'altra unità, attraverso la scala comune, che fungerà inoltre da collegamento interno fra le parti di proprietà esclusiva di questo lotto poste sui differenti livelli. L'accesso al locale comune quadri impianti avverrà attraverso nuova apertura direttamente dal vano scala comune.

Alcuni locali, per il mantenimento della destinazione d'uso attuale ed indicata nel titolo edilizio originario (e non in conseguenza della divisione immobiliare) dovranno essere sottoposti alle seguenti modifiche, al fine di rispettare le norme sulle altezze minime ed i requisiti minimi di aerilluminazione vigenti per legge:

- il locale ad uso cucina/taverna a p. terreno (indicato come cantina nella planimetria catastale) risulta di altezza m 2,55 inferiore al limite di m 2,70; il mantenimento della destinazione d'uso indicata nel titolo edilizio più recente (Allegato 6 - tavola 2: tavernetta di altezza m 2,98), potrà avvenire mediante la rimozione o il riposizionamento del controsoffitto;
- la camera 2 a p. secondo (Allegato 6 - tavola 4) necessita un ampliamento della superficie finestrata apribile (circa 0,70 mq) o una riduzione della superficie utile di circa 5,80 mq (creazione di cabina armadio); necessita inoltre la rimozione della porzione di controsoffitto piano per raggiungere l'altezza minima di m 2,70.

c) Parti comuni, rappresentate in colore bianco:

- interne all'edificio: vano scala di accesso ai piani, centrale termica, basso locale ad uso quadri elettrici degli impianti, disimpegno-intercapedine;
- esterne all'edificio: intero terreno a cortile di accesso e giardino, scale esterne, ingresso veicolare e carraio da V. De Cardone, piscina e suo impianto.

Superficie commerciale ragguagliata totale pari a 88,62 mq.

4.3 Descrizione degli interventi necessari e stima dei relativi costi

L'intervento divisionale presuppone la realizzazione dei seguenti interventi :

1) Interventi sugli impianti

Impianto elettrico:

- si rende necessaria la realizzazione di due nuove utenze elettriche in modo da ottenere complessivamente tre linee in grado di alimentare separatamente le singole unità e la parte comune. Le due nuove linee potranno essere posate attraverso nuovo cavidotto interrato (soluzione computata), o previa verifica di fattibilità, entro cavidotto interrato esistente, da due nuovi contatori con realizzazione

/ allargamento della nicchia esistente su V. De Cardone (foto 10) che accoglie attualmente il contatore esistente. Linea e contatore esistente potranno rimanere ad esclusivo servizio del nuovo quadro del lotto A.

- dal quadro elettrico generale, dove esiste già separazione fra i diversi piani, dovranno essere ricavati tre nuovi quadri per altrettante zone: lotto A, lotto B, e parti comuni C;
- dovrà essere realizzata una nuova linea di alimentazione delle scale comuni da linea luce locale comune quadri elettrici C;
- Il quadro elettrico di zona taverna/cucina a p. terreno (installato in cantina A - foto 10) dovrà essere spostato nel disimpegno o nella porzione di cantina attribuiti del lotto B;
- dovrà essere realizzata una nuova linea di alimentazione della cantina lotto A dal quadro elettrico ex lotto A.

Impianto idrotermosanitario:

- Per quanto attiene la divisione dell'impianto termico si potrà optare per il mantenimento della caldaia e dell'intero impianto come esistente, aggiungendo un sistema di contabilizzazione del tipo in uso in tutti gli edifici condominiali che, privi di separazione fra singole unità all'origine, si sono dotati per obbligo legislativo, di un siffatto sistema, in grado di misurare i consumi dei singoli utenti in base ai dettami delle norme UNI 10200 e UNI 11300, mediante installazione di ripartitori su ogni radiatore. La termoregolazione potrà continuare ad avvenire mediante l'uso dei tre cronotermostati al servizio delle zone identificate ciascuna nei singoli livelli di piano.

- Per quanto riguarda la contabilizzazione dell'acqua fredda e calda sanitaria, essendo già questa separata all'origine per zone congrue con la nuova suddivisione, si potrà optare per l'installazione di contatori volumetrici separati.

La suddivisione dei costi avverrà come per gli edifici condominiali (di fatto la nuova configurazione edilizia costituirà un "condominio minimo ") a seguito di contabilizzazione con letture periodiche e calcolo di ripartizione costi per riscaldamento volontari e involontari, e conteggio consumi per acqua calda sanitaria in proporzione a superfici utili ex UNI 10200 p.to. 5.2.1. (costo annuale per di lettura e contabilizzazione eseguiti da terzi pari a circa €.400 /anno).

Per la corretta contabilizzazione dei consumi di acqua calda sanitaria occorrerà procedere dalla disattivazione della pompa di ricircolo e chiusura delle rispettive valvole di intercettazione.

- Impianto antenna tv, impianto trattamento acqua della piscina (quadro di comando in locale intercapedine previsto di uso comune) e di raccolta acque reflue bianche e nere rimarranno invariati e di comune uso.



2) Interventi edilizi

Le opere necessarie per la divisione in lotti funzionali autonomi prevedono interventi edilizi minimi:

- creazione di nuova nicchia contatori o allargamento della nicchia/armadio esistente su muro di recinzione in fregio a V. de Cardone;
- realizzazione di nuovo cavidotto interrato dalla nicchia c.s. descritta sino al basso locale comune per quadri impianti;
- chiusura del vano porta fra disimpegno e locale quadri impianti a p. terreno;
- realizzazione di nuova apertura muraria fra vano scala comune e locale quadri impianti a p. terreno;
- realizzazione di parete interna per la divisione della cantina;
- chiusura del vano porta fra autorimessa e disimpegno a p. terreno.

Il totale dei costi stimati per i suddetti interventi ammonta a €. 12.607,09 oltre IVA 10% come da stima analitica dei costi riportata nell'allegato 5. Ai suddetti costi dovranno essere aggiunte le spese tecniche di progettazione e redazione delle pratiche autorizzative edilizio-urbanistiche, per la redazione degli atti di aggiornamento catastale, le certificazioni energetiche e la pratica di sanatoria per la piscina. Si assume pertanto un costo di divisione complessivo arrotondato in €.23.000,00 lorde come da seguente schema riassuntivo:

voci	a) Lavori e allacciamenti		importo
E.01-E.13	1. Modifiche ed integrazioni impianto elettrico	€ 2.843,59	
T.01-T.06	2. Modifiche ed integrazioni impianto idrotermosanitario	€ 4.656,00	
I.01-I.09	3. Opere edili e assistenze murarie	€ 5.107,50	
	TOTALE	€ 12.607,09	
	Iva 10%	€ 1.260,71	
	totale lavori	€ 13.867,80	€ 13.867,80
	b) Spese tecniche		
	Spese tecniche per redazione pratiche autorizzative, direzione lavori, Sicurezza ex D Lgs 81/2008 - sanatoria piscina	€ 4.000,00	
	Spese tecniche per atti di aggiornamento catastale	€ 900,00	
	Spese tecniche per APE	€ 600,00	
	contributi integrativi 4%	€ 220,00	
	IVA 22% su s.t. e contributi	€ 1.258,40	
	spese per diritti pratiche edilizie e catastali, diritti APE - sanzione per sanatoria	€ 1.400,00	
	Imprevisti e varie	€ 753,80	
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€ 9.132,20	€ 9.132,20
	TOTALE GENERALE		€ 23.000,00

Sotto il profilo urbanistico la procedura necessaria per la divisione immobiliare descritta rientra nei casi di applicazione della definizione di "manutenzione straordinaria" come modificata dall' art. 10 della legge n. 120/2020 (legge semplificazioni), che comprende gli interventi di frazionamento delle unità immobiliari e le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non ne pregiudichino il decoro architettonico.

Per quanto attiene la difformità della piscina, dovrà essere redatta una pratica di sanatoria, per correggere le difformità eseguite con pagamento di una sanzione di €. 1.000,00 e spese tecniche incluse negli importi sopra indicati.

Al fine di mantenere tutte le originali destinazioni d'uso di alcuni locali attribuiti al lotto B (piano terreno e piano secondo), come indicate nel titolo edilizio (allegato 6), e come altresì attualmente esercitato, saranno necessari i lavori indicati al p.to 4.2.b precedente. L'importo degli stessi, che si quantifica in modo sintetico in €. 4.000,00 IVA inclusa, con spese tecniche già comprese nel costo della pratica edilizia per divisione, viene messo in detrazione al valore di stima sintetica del lotto B.

4.4. Stima del valore unitario

Nella valutazione si è assunto un valore unitario inferiore a quello impiegato nella precedente stima eseguita nell'anno 2019 (RGE 161/2017 - lotto 1), ove era stato preso a riferimento il valore più alto nell'intervallo 1.200,00-1.800,00 €/mq, con riguardo ai valori di stima dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Montecrestese - Anno 2018 - 2° semestre 2 zona: Centrale/Centro abitato; Codice di zona: B1, per la tipologia Ville e villini.

Ad oggi, prescindendo qui come allora dagli aspetti legati al gravame costituito dall'assegnazione in uso del bene all'ex coniuge, con il medesimo criterio si prenderà come riferimento i valori unitari più recenti disponibili (anno 2021-1° semestre) che risultano essere nell'intervallo 1.250,00-1.850,00 €/mq. Tuttavia, in conseguenza della divisione, che data la natura del bene comporta la presenza di parti comuni, con la nascita di inevitabili situazioni di promiscuità soprattutto per quanto attiene il godimento delle parti esterne (accessi, parco, piscina), si è ritenuto opportuno assegnare un valore unitario sempre partendo dal limite superiore con una riduzione del 10% e pertanto pari ad arrotondati € 1.650,00 /mq. Inoltre, rispetto al lotto A che giace prevalentemente su un unico livello, al lotto B, a causa della conformazione su diversi livelli di piano è stato attribuito un valore unitario inferiore, pari a 1.550,00 €/mq.



4.5 Stima del valore dei lotti e relativi conguagli

Si espongono pertanto di seguito i valori di stima complessivo proposti per i rispettivi lotti con i relativi conguagli:



Lotto A

sup. commerciale lorda mq 221,95
valore unitario €. 1.650,00 / mq

valore = 221,95 x 1.650,00 =	€. 366.213,69
conguaglio	€. 16.395,90-

sommano	€. 349.818,39

Lotto B

sup. commerciale lorda mq 217,69
valore unitario €. 1.550,00 / mq

valore = 217,69 x 1.550,00 =	€. 337.422,99
a dedurre costi di adeguamento non dipendenti dalla divisione	€. 4.000,00-

valore finale	€.333.422,99
conguaglio	€. 16.395,90

sommano	€. 349.818,39

Ai valori come sopra calcolati dovrà essere dedotto il costo degli interventi per la divisione descritti al p.to 4.3 precedente per complessivi €.23.000,00.

5. Conclusioni parziali

La presente relazione preliminare viene inviata in data odierna alle parti per le osservazioni di rito entro i termini stabiliti dal Giudice.

In evasione al mandato ricevuto

Omegna, 13 dicembre 2021

dott. ing. Davide Berrone

Il Consulente tecnico incaricato





Allegati:

- 1) *Documentazione fotografica*
- 2) *Verbale n°1 del 13/10/2021 - Verbale n°2 del 03/11/2021*
- 3) *Planimetrie catastali*
- 4) *Planimetria di progetto divisionale*
- 5) *Stima dei costi dei materiali e delle opere compiute per la divisione immobiliare*
- 6) *Titoli edilizi*

6. Conclusioni definitive

Nel termine del 14/01/2022 stabilito dal Giudice non sono pervenute osservazioni, pertanto la presente relazione peritale viene depositata in data odierna sul Portale Telematico del Tribunale di Verbania.

In evasione al mandato ricevuto

Omegna, 25 gennaio 2022

dott. ing. Davide Berrone

Il Consulente tecnico incaricato



Allegati:

- 1) *Documentazione fotografica*
- 2) *Verbale n°1 del 13/10/2021 - Verbale n°2 del 03/11/2021*
- 3) *Planimetrie catastali*
- 4) *Planimetria di progetto divisionale*
- 5) *Stima dei costi dei materiali e delle opere compiute per la divisione immobiliare*
- 6) *Titoli edilizi*

