

## TRIBUNALE DI VERBANIA

ASTE GIUDIZIARIE®  
OGGETTO: causa

ASTE GIUDIZIARIE®

Promosso da:

FALLIMENTO (attore) con Avv.

ASTE GIUDIZIARIE® Contro  
(convenuta) con Avv.

ASTE GIUDIZIARIE®

G.I. dott.ssa VITTORIA MINGIONE

rinvio 24/03/2023

### RELAZIONE DEL CTU

Il sottoscritto Danilo Barbini geometra libero professionista esercente in Verbania P.zza Ranzoni 45, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Verbania con il n° 136, e all'albo dei consulenti del Tribunale di Verbania sezione geometri con il n° 99, all'udienza del 28-10-2022 è stato nominato CTU nel procedimento in oggetto, con notifica trasmessa il giorno 31.10.2021, prestando il giuramento telematico di rito in data 04-11-2021.

ASTE GIUDIZIARIE®  
MANDATO

ASTE GIUDIZIARIE®

Il mandato conferito recita testualmente:

***1) 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, individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto di domanda:***

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

***3) descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica ;***

***4) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali congruagli in denaro;***

***5) 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 fatta in uno o più lotti;**

**6) 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.;**

**7) 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.**

## **TERMINI**

Il termine concesso per il deposito della perizia è di giorni 90 decorrenti dall'inizio delle operazioni peritali per la trasmissione della relazione dal consulente alle parti; il termine di ulteriori 20 giorni entro il quale le parti devono trasmettere al consulente le proprie osservazioni sulla relazione; il termine di ulteriori 20 giorni entro il quale il consulente deve depositare la relazione, le osservazioni delle parti e una sintetica relazione sulle stesse.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

a mezzo posta elettronica sono state convocate le parti, con accesso ai beni immobili oggetto di indagine per il giorno 25 novembre alle ore 14,30, puntualmente sono iniziate le operazioni peritali dando lettura dei quesiti, sono proseguite eseguendo rilievi misurazioni, schizzi e riprese fotografiche delle unità immobiliari, al fine di acquisire i dati necessari per la determinazione delle superfici ragguagliate e, per le verifiche urbanistico catastali;

in precedenza presso l'ufficio tecnico del Comune di Omegna lo scrivete ha effettuato un accesso agli atti, estraendo copia della Concessione Edilizia che abilitava la costruzione del fabbricato oggetto di causa (all.11), successivamente con la scorta dei rilievi ha effettuato un successivo accesso all'Uff. Tecnico per verificare la possibilità di una eventuale sanatoria delle difformità riscontrate; presso i RR.II. di Verbania ha effettuato delle visura in capo ai condividenti,

Nello studio del CTU in data 16 dicembre 2022 con i CTP sono stati confrontati sommariamente i risultati dei rilievi con i documenti reperiti, successivamente il CTU ha predisposto delle planimetrie, sezioni e prospetti di confronto individuando le discordanze tra il progetto autorizzato, lo stato di fatto (all. 15), con la sorta di questa documentazione in data 13 gennaio 2023 si è svolto un secondo incontro nello studio del CTU, con l'assenza ingiustificata del CTP da parte convenuta, si sono analizzate le discordanze urbanistico catastali riscontrate e, le indicazioni urbanistiche prodotte dall'Arch. successivamente lo scrivente ha invitato le parti a comunicare la loro disponibilità per esperire un tentativo di conciliazione che non ha avuto esito positivo.

Ciò premesso rispondo ora ai quesiti posti:

**1) 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, individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto di domanda:**

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

### **STORIA della Proprietà:**

#### **PROVENIENZA DEI BENI NEL VENTENNIO**

##### **Comune di Omegna: fg. 17 mappali 313 e 315 (ora 1038):**

atto Notaio Domenico Polito del 22.07.1994 rep. 66266/5691, trascritto a Verbania il 08.08.1994 ai n.ri 7099/5385.

##### **Comune di Omegna: fg. 17 mappali 314:**

atto Notaio Domenico Polito del 08.11.1996 rep. 86268/8160, trascritto a Verbania il 27.11.1996 ai n.ri 10335/8033.

L'immobile dovrà essere oggetto di istanza catastale (all.8) per la correzione dell'intestazione ancora in capo alla venditrice.

### **Si segnala:**

- a) Atto di costituzione servitù di passaggio pedonale e carroio, per la realizzazione di strada di accesso alla proprietà oggetto della presente ed a quelle limitrofe, tracciato che interesserà i mappali 335-573-571-333-314 e servitù di posa tubazioni, cavi, ecc. costituite con atto Notaio Giancarlo Bertoli del 22.07.1995 rep. 13663/89533, trascritto a Verbania il 01.08.1995 ai n.ri 7049/5531;

- b) Atto di Convenzione Urbanistica con il Comune di Omegna Notaio Domenico Polito del 15.04.1996 rep. 81336/7535, trascritto a Verbania il 22.04.1996 ai n.ri 3863/3027;
- c) Verbale di separazione consensuale con assegnazione casa coniugale del Tribunale di Verbania rep. 119 del 21.02.2019, trascritto a Verbania il 27.02.2019 ai n.ri 1941/1541 e il 08.03.2019 ai n.ri 2343/1858 con il quale si assegnava: il piano terreno al \_\_\_\_\_ ed il primo piano alla \_\_\_\_\_.
- Il verbale è riferito al solo diritto di uso e non di proprietà.

3) descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica ;

**BENI OGGETTO DELLA MASSA DA DIVIDERE:**

**A) ALLOGGIO Fg. 17 mapp. 1038 sub 1**

**dati catasto Fabbricati**

Dati della richiesta	Comune di OMEGNA (Codice:G062)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERBANIA Foglio: 17 Particella: 1038 Sub.: 1

INTESTATI

1	(1) Proprieta' 500/1000
2	(1) Proprieta' 500/1000

Unità immobiliare dal 23/09/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		17	1038	1			A/2	3	7 vani	Totale: 210 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte** : 261 m <sup>2</sup>	Euro 777,27	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2019 Pratica n. VB0036144 m atti dal 23/09/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11567.1/2019)
Indirizzo		VIA FLOGNO n. 2/D Piano 1-2				Partita		Mod.28				
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. VB0036085 del 26/09/2019										
Annotazioni		di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94).										

**Coerenze in corpo:** mapp. 314, 313, 311, 1300, 1347.

l'alloggio è tenuto in uso da \_\_\_\_\_ ed è ubicato al piano primo e secondo di uno stabile, individuato a C.T. Fg. 17 mapp. 1038 e a C.T. Ente Urbano di mq 930 (all. ), l'alloggio è costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio bagno, camera, due ripostigli due portici coperti al piano primo, scala-corridoio, due camere bagno, ripostiglio, balconcino coperto al piano secondo, all'alloggio compete la proporzionale quota dei beni comuni non censibili Fg.17 mapp. 1038 sub 4 costituito da giardino esterno.

**ubicazione e caratteristiche generali dell'edificio:**

lo stabile è situato in zona periferica della frazione Cireggio del Comune di Omegna, raggiungibile dalla via privata collegata alla Via Flogno, un cancello pedonale e carraio consentono l'ingresso alla proprietà, la zona è collegata con il centro di Omegna da uno scarso servizio di mezzi pubblici; il collegamento la Stazione Ferroviaria di Fondotoce e l'imbocco dell'Autostrada A26, si trovano a una distanza di circa di 10 km.

Il fabbricato è costituito da cinque unità immobiliari con un Bene Comune Non Censibile a tutte le unità immobiliari.

l'intero fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

**Destinazione Urbanistica come da PRG Var. 31:** *“area di completamento ad uso prevalentemente residenziale in regime di concessione semplice. Art.22”;*

**Vincoli:** *“A-B. PRG75- aree A e B secondo il PRGC 75 vincolo idrogeologico;*

**Classi di rischio idrogeologico:** *“1- CLASSE I – art. 40 - 2A- classe IIa – art. 40;*

**Acustica:** *“ACUSTICA 2 – CLASSE II - Aree ad uso prevalentemente residenziale.*

#### **caratteristiche prevalenti del fabbricato:**

**strutture verticali:** murature perimetrali in parte di C.A. e in parte di laterizio.

**strutture orizzontali:** solai strutturati con laterocemento.

**copertura:** a falde inclinate con piccola e grossa orditura in legno, manto lapideo “piode”.

**Facciate:** intonacate e tinteggiate.

#### **Caratteristiche costruttive dell'alloggio:**

**pavimenti:** in parte di ceramica e legno

**pareti:** intonacate e tinteggiate

**Soffitti:** intonacati e tinteggiati, in parte con tetto a vista

**rivestimento del bagno e cottura:** di ceramica

**infissi esterni:** di legno con vetro doppio e chiusure di sicurezza a persiana.

**serramenti interni:** porte di legno tamburato.

**impianto elettrico:** di tipo tradizionale incassato con placche di tradizionali.

**impianto idrico:** tubazioni sottotraccia incassate, di acqua calda e fredda

**impianto termico:** termosifoni di ferro con impianto collegato a generatore di calore

funzionante a gas metano.

**Altezze interne:** alloggio abitabile h= 270 cm.

### Condizioni generali di manutenzione

L'alloggio si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

### B) Bene Comune Censibile Fg. 17 mapp. 1038 sub 2

#### dati Catasto Fabbricati

Dati della richiesta	Comune di OMEGNA (Codice:G062)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERBANIA Foglio: 17 Particella: 1038 Sub.: 2

Bene comune censibile dal 23/09/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		17	1038	2			C/2	4	29 m <sup>2</sup>	Totale: 42 m <sup>2</sup>	Euro 31,45	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2019 Pratica n. VB0036144 in atti dal 23/09/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11567.1/2019)
Indirizzo		VIA FLOGNO a. 2/D Piano T			Fartita		Mod.58					
Notifica		Notifica in corso										
Annotazioni		di studio: classamento e rendita verificati (d.m. 701/94).										

**Coerenze in corpo:** mapp. 314, 313, 311, 1300, 1347.

Il B.C.C. (catastalmente allibrato con la categoria C/2) è tenuto in uso da entrambi i proprietari, è ubicato al piano terra, ed è costituito da: corridoio, vano cantina, vano caldaia, vano lavanderia. (all )

## Caratteristiche costruttive del B.C.C.

**pavimenti:** di ceramica in tutti i vani.

**pareti:** intonacate al rustico e tinteggiate.

**Soffitti:** intonacati al rustico e tinteggiato.

**infissi esterni:** di legno con vetro doppio.

**serramenti interni:** porte tamburate

**impianto elettrico:** tradizionale con tubazioni incassate e placche tradizionali.

**impianto idrico:** tubazioni di ferro sottotraccia incassate, per acqua calda e fredda.

**impianto termico:** termosifoni di ferro con impianto collegato a generatore di calore funzionante a gas metano.

**Altezze interne:** dei vani h= 270.

## Condizioni generali di manutenzione

Il B.C.C. è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

**C) Alloggio Fg.18 mapp. 1038 sub 3**

## dati Catasto fabbricati

Dati della richiesta	Comune di OMEGNA (Codice:G062)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERBANIA Foglio: 17 Particella: 1038 Sub.: 3

### INTESTATI

1
2

(1) Proprieta' 500/1000  
(1) Proprieta' 500/1000

### Unità immobiliare dal 23/09/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		17	1038	3			A/2	2	4 vani	Totale: 103 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte*: 96 m <sup>2</sup>	Euro 371,85	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2019 Pratica n. VB0036145 in atti dal 23/09/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11568.1/2019)
Indirizzo	VIA FLOGNO n. 2/D Piano T											
Notifica	Partita											
Annotazioni	classamento e rendita validati											

**Coerenze in corpo:** mapp. 314, 313, 311, 1300, 1347.

l'alloggio è tenuto in uso da \_\_\_\_\_ ed è ubicato al piano terra, (parzialmente interrato), l'alloggio è costituito da: portico, soggiorno, cucina, corridoio bagno, due ripostigli, cantina.

### **Caratteristiche costruttive dell'alloggio:**

**pavimenti:** di ceramica

**pareti:** intonacate e tinteggiate

**Soffitti:** intonacati e tinteggiati

**rivestimento del bagno:** di ceramica

**infissi esterni:** di legno con vetro doppio e chiusure di sicurezza a persiana.

**serramenti interni:** porte di legno tamburato.

**impianto elettrico:** di tipo tradizionale incassato con placche di tradizionali.

**impianto idrico:** tubazioni sottotraccia incassate, di acqua calda e fredda

**impianto termico:** termosifoni di ferro con impianto collegato a generatore di calore

funzionante a gas metano.

**Altezze interne:** alloggio abitabile h= 270 cm.

### **Condizioni generali di manutenzione**

L'alloggio si trova in buone condizioni di manutenzione

**D) Autorimessa Fg. 17 mapp. 1038 sub 5 -**

### **dati catasto Fabbricati**

Dati della richiesta Catasto Fabbricati	Comune di OMEGNA (Codice:G062) Provincia di VERBANIA Foglio: 17 Particella: 1038 Sub.: 5
--	--

**INTESTATI**

1	(1) Proprieta' 500/1000
2	(1) Proprieta' 500/1000

Unità immobiliare dal 01/03/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		17	1038	5			C/6	3	38 m <sup>2</sup>	Totale: 39 m <sup>2</sup>	Euro 88,31	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 28/02/2019 Pratica n. VB0008700 in atti dal 01/03/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 21831/2019)
Indirizzo		VIA FLOGNO n. 2/D Piano 1				Partita		Mod.58				
Notifica												
Annotazioni		classamento e rendita non ratificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/04)										

**Coerenze in corpo:** mapp. 314, 313, 311, 1300, 1347.

l'autorimessa con doppio ingresso è tenuta in uso da piano terra... ed è ubicata al

**Caratteristiche costruttive dell'autorimessa:**

**pavimenti:** di ceramica

**pareti:** intonacate al rustico e tinteggiate

**Soffitti:** intonacati al rustico e tinteggiato

**serramenti:** porte basculanti di legno.

**impianto elettrico:** di tipo esterno a canalina con interruttori e corpi illuminati tradizionali.

**Altezze interne:** h= 270 cm.

**Condizioni generali di manutenzione**

L'autorimessa si trova in buone condizioni di manutenzione

**E) Autorimessa Fg. 17 mapp. 1038 sub 6 -**

**dati catasto Fabbricati**

Dati della richiesta	Comune di OMEGNA (Codice:G062)
Catasto Fabbricati	Provincia di VERBANIA
	Foglio: 17 Particella: 1038 Sub.: 6

1	(1) Proprieta' 500/1000
2	(1) Proprieta' 500/1000

Unità immobiliare dal 01/03/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	1038	6			C/6	3	19 m <sup>2</sup>	Totale: 10 m <sup>2</sup>	Euro 44,16	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 18/02/2019 Pratica n. VB0008703 in atti dal 01/03/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 21821/2019)
Indirizzo		VIA FLOGNO n. 2/D Piano T										
Notifica		Partita										
Annotazioni		Mod.58										
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/64)												

**Coerenze in corpo:** mapp. 314, 313, 311, 1300, 1347.

l'autorimessa è tenuta in uso da ..... ed è ubicata al piano terra..

**Caratteristiche costruttive dell'autorimessa:**

**pavimenti:** di ceramica

**pareti:** intonacate al rustico e tinteggiate

**Soffitti:** intonacati al rustico e tinteggiato

**serramenti:** porta basculante di legno e finestra wasistas.

**impianto elettrico:** di tipo esterno a canalina con interruttori e corpi illuminati tradizionali.

**Altezze interne:** h= 270 cm.

**Condizioni generali di manutenzione**

L'autorimessa si trova in buone condizioni di manutenzione

**F) Terreno Fg. 17 mapp. 313 (all. )**

**dati catasto Terreni**

Dati della richiesta	Comune di OMEGNA (Codice:G062)
Catasto Terreni	Provincia di VERBANIA Foglio: 17 Particella: 313
INTESTATI	
1	(1) Proprieta' 1/2
2	(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Daduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	17	313		-	BOSCO CEDUO 1	05 20		Euro 0,40 L. 780	Euro 0,13 L. 260	Impianto meccanografico del 03/01/1977
Notifica						Partita	1804			

**Coerenze in corpo:** mapp. 1097, 310, 1038,314.

l'area è costituita da un appezzamento di terreno declivo utilizzato a giardino con piante ornamentali e da fiore.

**Destinazione Urbanistica come da PRG Var. 32:** "ACQ-CORSI D'ACQUA" – LIBERE -AL-AREE LIBERE INTERSTIZIALI – Art.31

**Vincoli:** "vincolo idrogeologico";

**Classi di rischio idrogeologico:** "1- CLASSE I – art. 40 - 2A- classe IIa – art. 40 – CLASSE IIIa – art. 40";

**Acustica:** "ACUSTICA 2 – CLASSE II - Aree ad uso prevalentemente residenziale.

**G) Terreno Fg. 17 mapp. 314**

### dati catasto Terreni

Dati della richiesta	Comune di OMEGNA (Codice:G062)
Catasto Terreni	Provincia di VERBANIA Foglio: 17 Particella: 314

INTESTATO	
1	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Daduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	17	314		-	BOSCO CEDUO 1	06 70		Euro 0,52 L. 1.005	Euro 0,17 L. 335	Impianto meccanografico del 03/01/1977
Notifica						Partita	2548			

**Coerenze in corpo:** mapp. 1097, 313, 1038,1347.

l'area è costituita da un appezzamento di terreno declivo utilizzato a giardino con piante ornamentali e da fiore.

Per questo mappale intestato catastalmente a prop. per 1/1, lo scrivente ha inoltrato istanza all'Ag. del territorio istanza per una corretta intestazione a:

a seguito del Rogito Notaio Domenico Polito repertorio / raccolta 86268/8160 del 08/11/1996 trascritto a Verbania il 27/11/1996 ai n.ri 10335/8033.

**Destinazione Urbanistica come da PRG Var. 32: "ACQ-CORSI D'ACQUA" – LIBERE -AL-AREE LIBERE INTERSTIZIALI – Art.31**

**Vincoli:** "vincolo idrogeologico";

**Classi di rischio idrogeologico:** "1- CLASSE I – art. 40 - 2A- classe IIa – art. 40 – CLASSE IIIa – art. 40";

**Acustica:** "ACUSTICA 2 – CLASSE II - Aree ad uso prevalentemente residenziale.

**4) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;**

**5) 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 fatta in uno o più lotti;**

dalle verifiche effettuate, l'immobile non è commerciabile, di cui si preciserà meglio al successivo punto 6), a parere dello scrivente la proprietà non deve essere divisa in lotti, ma valutata in un solo corpo, in quanto le caratteristiche dell'edificio sono riconducibili ad un a villa unifamiliare, il frazionamento in lotti dell'intera proprietà svilirebbe ulteriormente il valore delle singole unità immobiliari già penalizzate dalle difformità riscontrate non sanabili.

Occorre informare che le opere abusive, riguardano tutte le unità immobiliari e, una eventuale possibile futura sanatoria, non potrà essere parziale, ma complessiva per tutto l'edificio, la vendita in lotti, potrebbe ostacolare o impedire una futura sanatoria complessiva per possibili disaccordi tra i proprietari dei lotti.

L'intera proprietà composta dalle attuali Unità immobiliari, è illustrata graficamente nella tavola n.3 (all.16), completa dei calcoli della superficie ragguagliata dell'intero edificio, il valore dell'intera proprietà è stato stimato tenendo conto dei prezzi di mercato praticati nella zona di Cireggio, confrontati con quelli indicati dall'Ag. del territorio per la micro zona di Cireggio ( D2), si è anche tenuto conto che un vano di mq.8 al piano primo e una parte delle autorimesse sono affittate ad uso commerciale con contratto (all.21), in particolare si è tenuto conto delle caratteristiche costruttive dell'edificio della localizzazione, servizi di mezzi pubblici, ecc.....;

Lo scrivente ritiene ragionevole stimare il valore unitario della superficie ragguagliata in 1.600.- €/mq comprensivo del valore dell'area di corte, e per le aree a giardino, mapp. 313 e mapp. 314 un valore di 35.- €/mq

#### VALUTAZIONE DELL'INTERA PROPRIETA'

- Superficie ragguagliata dell'intro stabile mq. 342 x 1.620 = € 554.040,00
- Superficie mapp. 313 mq. 520 x 35 = € 18.200,00
- Superficie mapp. 314 mq. 670 x 35 = € 22 780,00

Sommano € 595.020,00

Valutazione negativa per le difformità riscontrate non sanabili con l'attuale strumento urbanistico, stimata in percentuale sul valore attuale del costruito, considerando per il ripristino una ristrutturazione di tipo leggero, con interventi su elementi verticali e orizzontali, impianti tecnologici, serramenti, intonaci ragionevolmente quantificabile in 528 €/mq. pari ad una percentuale del 33% di €/mq 1.600.-

- Valuto il minor valore percentuale dell'edificio

pari a 547.200 x 33%

= € 180.576,00

Valore totale = € 414.444,00

Per arrotondamento

= €. 414.000,00



**6) 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.;**



gli immobili oggetto di divisione sono stati realizzati a seguito con "PECO n.24, Concessione Edilizia n. 95/4 del 05/05/1996" con agibilità in data 05/02/1999, rappresentati in progetto come segue :



- piano seminterrato, costituito da: portico, locale di sgombero, lavanderia, cantina, corridoio, wc, collegati al piano terreno rialzato con scala interna, autorimessa con tre aperture;
- piano terreno rialzato, costituito da due alloggi:



alloggio a) portico, cucina-soggiorno, corridoio, camera, ripostiglio, doccia, bagno ;

alloggio b) portico ingresso, ingresso soggiorno, cucina, portico esterno, scala di accesso al piano primo composto da disimpegno, due camere, balcone, bagno-doccia, ripostiglio, vuoto sull'ingresso.



l'edificio è stato realizzato con difformità rispetto al progetto autorizzato , è stato accatastato il 25/01/1998 e, dichiarato agibile a partire dal 5 febbraio 1999, nell'anno 2019 sono state presentate nuove schede catastali,, eseguendo frazionamenti e fusioni delle precedenti unità immobiliari, con cambio di destinazione d'uso e indicazione errata di alcune altezze rispetto alla licenza edilizia e, allo stato di fatto; attualmente l'edificio è rappresentato dalle seguenti unità immobiliari difformi dal progetto approvato, senza la giustificazione di un titolo abilitativo.

Fg. 17 mapp. 1038 sub 1 (alloggio)



Fg. 17 mapp. 1038 sub 2 (Bene Comune censibile)



Fg.17 mapp. 1038 sub 3 (Alloggio)

Fg.17 mapp. 1038 sub 4 ( Bene Comune Non Censibile)



Fg.17 mapp. 1038 sub 5 (autorimessa)

Fg.17 mapp. 1038 sub 6 (autorimessa)

Dal confronto degli elaborati di progetto della Concessione Edilizia 95/5/4 del 05/05/1996 con lo stato di fatto sono state riscontrate difformità rispetto alle misure di progetto che in parte non rientrano nelle tolleranze urbanistiche del 2%, altre difformità sono state riscontrate nel posizionamento e dimensionamento delle aperture, nella destinazione d'uso del piano seminterrato da locale di sgombero a cucina soggiorno con altezze da mt. 2,40 a mt. 2,70 , anche l'altezza delle autorimesse è stata variata da mt. 2,40 a mt.2,70, la differenza delle altezze comporta un incremento di volume non ammesso dal PRG vigente, i cui parametri sono:

- terreno edificabile mq. 930.-
- indice di edificabilità attuale 0,50 mc/mq
- volume edificabile attualmente mq. 930 per 0,5 = mc. 465
- edificati con progetto mc. 716,52
- edificazione max del lotto A del peco mc. 760
- volume attuale mc. 760 > di mc. 465

considerato che la sanatoria delle opere difformi prevede la conformità urbanistica sia al momento dell'abuso che alle norme urbanistiche attuali, senza opere di adeguamento, la condizione di doppia conformità non è riscontrata pertanto non è possibile sanare le difformità rispetto alla Licenza Edilizia autorizzata.

Per quanto sopra esposto, al momento l'edificio non è commerciabile.

**7) 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 chiarito al punto precedente, non è possibile attestare la conformità catastale e urbanistica.

Trasmetto la bozza di relazione alle parti per le eventuali osservazioni da far pervenire nel termine di giorni venti come disposta dal Sig. G.I.

Nei termini prescritti sono pervenute le osservazioni di parte attrice, che di seguito sono trascritte fedelmente con le risposte del CTU e, allegate in originale.

Nessuna osservazione è pervenuta da parte convenuta.

### **OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE**

**1) 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, individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto di domanda:**

Nulla da osservare

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

Nulla da osservare

**3) descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica ;**

Nulla da osservare

**4) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;**

**5) 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 fatta in uno o più lotti;**

Si concorda con il CTU; l'indagine svolta ha permesso di verificare che le attuali schede catastali (presentate nel 2019) non sono conformi al progetto autorizzato e neppure allo stato di fatto. In particolare l'appartamento del piano terra individuato al subalterno 3 sfrutta volumetrie non consentite ed è privo dei requisiti igienico sanitari previsti dal DM 5 luglio 1975.

L'intero edificio è stato realizzato con le caratteristiche della Villa UNIFAMILIARE e gli abusi non sanabili riscontrati invalidano i presupposti strutturali e funzionali necessari per poter ottenere una comoda divisibilità del bene, ai sensi dell'art. 720 c.c.

Un eventuale frazionamento comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote, rapportato proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione e utilizzazione del bene stesso.

Inoltre una divisione in porzioni autonome sarebbe attuabile solo fronteggiando problemi tecnici

eccessivamente costosi con limitazioni gravose imposte dagli abusi esistenti.

Il valore di stima dell'intera proprietà invece dovrebbe essere maggiore poiché la villa, rispetto ai comparabili di zona, è ubicata nella migliore posizione panoramica ed è dotata di finiture in pietra di qualità superiore.

Considerato che il fabbricato risulta essere uno dei più pregiati tra quelli in zona di Cireggio, il valore di riferimento più appropriato dovrebbe corrispondere al valore massimo riportato dall'Agenzia del territorio per ville e villini in condizioni normali, pari a €/mq 1750,00.

In assenza di un concreto progetto di ripristino, si ritiene condivisibile l'importo calcolato del minor valore percentuale dell'edificio.

**6) 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.;**

**7) 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.**

Nulla da osservare

#### CONCLUSIONI

Certo di un'attenta lettura delle presenti osservazioni, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

#### RISPOSTA DEL CTU

Esaminata con attenzione l'osservazione del CTP, ho rivisto il conteggi dei valori, incrementando il valore unitario di €/mq 1.600.- a €/mq 1.620.- attribuendo il maggior valore di €. 20 per le finiture delle opere esterne al fabbricato, percorsi, muri di contenimento, ecc... con materiali di pregio; significativo che nella valutazione del Fabbricato si era già tenuto conto delle caratteristiche costruttive e posizione panoramica, ma ho anche considerato che l'edificio non è di recente costruzione.

Tanto dovevo in riferimento al mandato conferito.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Verbania, li 13.03.2023

ASTE GIUDIZIARIE®  
il CTU

geom. Danilo Barbini

**allegati:**

- 1) verbali delle operazioni peritali
- 2) estratto di mappa wegis Fg.17 mapp. 1038-313-314
- 3) visure storiche C.T.
- 4) visure storiche C.F.
- 5) elenco subalterni
- 6) elaborato planimetrico
- 7) planimetrie delle U.I. sub 1- 2-3-5-6
- 8) istanza all'Ag. del Territorio per aggiornamento intestazione mapp. 314
- 9) estratto di PRG Fg.17 mapp. 1038-313-314
- 10) estratto PECO 24
- 11) copia della Concessione Edilizia n.96/4 del 9 maggio 1996
- 12) certificato di agibilità C.E. 96/4 del a partire dal 5 febbraio 1999 in data 8 febbraio 1999
- 13) convenzione PECO 24
- 14) elaborati grafici della C.E. 96/4 del 09/05/1996 con documentazione fotografica
- 15) elaborati grafici di confronto tra lo stato e la C.E. 96/4 del 09/05/1996
- 16) calcolo superfici ragguagliate della proprietà ( lotto unico)
- 17) ispezioni ipotecarie



18) ispezione ipotecaria



19) Note di Trascrizione

20) Valori dell'Ag. del territorio della micro zona D2 periferica/Cireggio

21) contratto di locazione



22) osservazioni di parte attrice

