

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO.....	3
NOMINA - GIURAMENTO - TERMINI.....	3
INCARICO.....	3
OPERAZIONI PERITALI.....	4
EVASIONE INCARICO.....	5
DATI CATASTALI AGGIORNATI.....	8
TERMINI PER OSSERVAZIONI DELLE PARTI E DEPOSITO C.T.U.....	10
VALUTAZIONI OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE.....	10
VALUTAZIONI OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA.....	10



geometra Stefano Franzini

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

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 – GIURAMENTO – TERMINI

Nominato dal Giudice Dottoressa Vittoria Mingione, con verbale d'udienza del 30/4/2024

Formulazione incarico, con verbale d'udienza del 30/4/2024

Accettazione incarico e giuramento telematico datato e depositato il 23/5/2024

Inizio operazioni peritali 7/6/2024

Termine per la trasmissione alle parti costituite della bozza di C.T.U. entro il 7/9/2024 (come da proroga concessa il 25/7/2024)

Termine alle parti costituite per osservazioni alla bozza di C.T.U. - 10 giorni dalla ricezione

Termine per il deposito della C.T.U. e delle osservazioni con valutazione delle stesse - 10 giorni

INCARICO

Incarico assegnato con verbale d'udienza del 30 aprile 2024.

“proceda il CTU all'allineamento catastale relativamente all'immobile oggetto di causa e a rendere dichiarazione di conformità dello stato di fatto alle planimetrie catastali”.



A seguito dell'esame dei fascicoli di parte:

- Il 23 maggio 2024 (integrate il 28 maggio 2024) 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 7 giugno 2024 si è effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di C.T.U. siti nel territorio del Comune di Omegna, alla presenza: per parte Attrice
per parte Convenuta
In tale sede si è provveduto a dare lettura dell'incarico assegnato dal Giudice ed all'esecuzione di rilievi sommari.
- L' 11 giugno 2024 si è effettuato secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di C.T.U. siti nel territorio del Comune di Omegna, alla presenza: per parte Attrice
per parte Convenuta
In tale sede si è provveduto all'esecuzione di rilievi di dettaglio dello stato di fatto.
- Il 23 agosto 2024 si sono trasmesse alle parti, a mezzo p.e.c. (previo anticipo telefonico ai rispettivi legali), BOZZE delle NUOVE planimetrie catastali (contenenti le risultanze dei rilievi eseguiti, con suddivisione planimetrica delle unità immobiliari e relative destinazioni d'uso dei vani), al fine di ottenere approvazione esplicita prima del deposito definitivo in Catasto.
Ponendo quale termine per eventuali osservazioni sino al 30/8/2024, il tutto finalizzato al rispetto dei termini posti dal Giudice (ovvero invio della bozza di C.T.U. alle parti entro il 7/9/2024, tenendo presente i tempi tecnici per l'ottenimento dell'approvazione da parte del Catasto e per le eventuali rettifiche richieste dalle parti e/o dal Catasto).
Entro il termine sopra fissato, le parti nulla hanno comunicato al C.T.U..
In data 3 settembre 2024 parte Convenuta _____, a mezzo p.e.c. tramite il proprio Legale _____ testualmente comunica "*Gent.mo CTU il procedimento, ai sensi anche dell'art. 195 cpc, dovrebbe esser sottoposto a sospensione feriale e quindi nessun termine potrà esser indicato durante il mese di agosto. La mandante ha alcune osservazioni (relativamente al frazionamento delle autorimesse, che costituiscono un corpo unico prescindendo dai due accessi: un frazionamento comporterebbe un aggravio a livello di tassazione) ma la vedrò solo questa settimana. La prego pertanto di voler cortesemente fissare nuovo congruo termine.*"
Preso atto di quanto comunicato da parte Convenuta senza entrarne nel merito, al fine di non dilatare le tempistiche, il C.T.U. ha proceduto al completamento delle operazioni catastali nel rispetto dei termini posti dal Giudice (ovvero invio della bozza di C.T.U. alle parti entro il 7/9/2024).
Si precisa che le parti ~~avranno~~ hanno avuto la possibilità di presentare le proprie osservazioni alla BOZZA di C.T.U. sino al 17 settembre 2024 (nel rispetto anche dell'eventuale applicabilità della sospensione feriale per il mese di agosto).



Incarico assegnato con verbale d'udienza del 30 aprile 2024.

“proceda il CTU all'allineamento catastale relativamente all'immobile oggetto di causa e a rendere dichiarazione di conformità dello stato di fatto alle planimetrie catastali”.

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..

Identificativi / classificazione / intestazione catastale degli immobili alla data delle ispezioni suddette:

Catasto Terreni - Comune di Omegna

Foglio 17 particella 313

bosco ceduo, classe 1°, 520 mq, reddito dominicale 0,40 €, reddito agrario 0,13 €

Foglio 17 particella 314

bosco ceduo, classe 1°, 670 mq, reddito dominicale 0,52 €, reddito agrario 0,17 €

Foglio 17 particella 1038

ente urbano, 930 mq

privo di intestazione catastale

Catasto Fabbricati - Comune di Omegna

Foglio 17 particella 1038 subalterno 1

Categoria A/2, classe 3°, vani 7, superficie catastale 210 mq, rendita 777,27 €

Foglio 17 particella 1038 subalterno 2

Categoria C/2, classe 4°, 29 mq, superficie catastale 42 mq, rendita 31,45 €

Bene comune censibile ai subalterni 1 e 3 privo di intestazione catastale

Foglio 17 particella 1038 subalterno 3

Categoria A/2, classe 2°, vani 4, superficie catastale 103 mq, rendita 371,85 €

Foglio 17 particella 1038 subalterno 4

Bene comune non censibile a tutti i subalterni privo di intestazione catastale

Foglio 17 particella 1038 subalterno 5

Categoria C/6, classe 3°, 38 mq, superficie catastale 39 mq, rendita 88,31 €

Foglio 17 particella 1038 subalterno 6

Categoria C/6, classe 3°, 19 mq, superficie catastale 20 mq, rendita 44,16 €

Tutto ciò premesso ed accertato, esaminata inoltre la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, ad evasione dell'incarico si è proceduto "all'allineamento catastale" mediante l'esecuzione delle seguenti attività:

Allineamento intestazione catastaleFoglio 17 particella 314

L'immobile catastalmente risultava erroneamente intestato a _____ pertanto si è proceduto alla presentazione di apposita istanza di rettifica in forza dell'atto a rogito Notaio Polito Domenico dell'8 novembre 1996 repertorio n. 86.268/8.160, trascritto a Verbania il 27 novembre 1996 n.ri 10.335/8.033. A seguito di detta procedura l'intestazione risulta la seguente:

Allineamento mappa catastaleFoglio 17 particella 1038

L'immobile non risultava correttamente rappresentato nella mappa in atti; ovvero, presentava una diversa collocazione all'interno della particella e non risultava rappresentando l'ingombro del terrazzo laterale. Pertanto, si è proceduto alla redazione di apposita variazione catastale mediante Tipo Mappale.

Allineamento planimetrie catastaliFoglio 17 particella 1038 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6

Le unità immobiliari non risultavano correttamente rappresentate nelle planimetrie in atti; ovvero, non risultava censito il terrazzo laterale, errate e/o mancanti e/o incomplete indicazioni delle altezze e delle destinazioni dei vani, rappresentazione grafica parzialmente imprecisa e/o incompleta. Pertanto, si è proceduto alla redazione di apposite variazioni catastali mediante Docfa.

Nel merito si evidenzia in particolare che:

- considerate le diffuse e frammentate difformità riscontrate, si è ritenuto di procedere alla ripresentazione totale delle planimetrie al fine della migliore rappresentazione dell'intero immobile



- relativamente all'autorimessa originariamente censita al subalterno 5, considerando i due accessi carrai si è proceduto al frazionamento in due subalterni distinti (vedasi nuovi subalterni 9 e 10) (vedasi [accoglimento osservazione parte Convenuta](#))
- relativamente all'appartamento originariamente censito al subalterno 3, considerando che due ripostigli non hanno accesso diretto dall'unità (ovvero dal cortile e dal disimpegno comuni) si è proceduto al frazionamento in tre subalterni distinti (vedasi nuovi subalterni 12, 13 e 15)
- relativamente all'appartamento originariamente censito al subalterno 1, considerando l'accesso ed uso diretto, si è proceduto al censimento del terrazzo laterale (vedasi nuovo subalterno 14) scorporando tale superficie dal bene comune non censibile
- salvo quanto sopra si è mantenuta l'originaria impostazione relativamente ai beni comuni, ovvero: bene comune non censibile originariamente censito al subalterno 4 (area di corte vedasi nuovo subalterno 7) comune a tutti i subalterni, bene comune censibile originariamente censito al subalterno 2 (locale caldaia, disimpegno, scala di collegamento con autorimesse, n. 2 ripostigli) comune ai soli originari subalterni 1 e 3 (ovvero nuovi subalterni 12, 13, 14 e 15)

A seguito delle pratiche catastali sopra descritte, ad evasione dell'incarico, si riporta di seguito la "dichiarazione di conformità dello stato di fatto alle planimetrie catastali" oltreché all'intestazione catastale:

Conformità planimetrie Catastali

Catasto Terreni - Comune di Omegna

Foglio 17 particella 313 - privo di planimetria catastale in quanto trattasi di terreno

Foglio 17 particella 314 - privo di planimetria catastale in quanto trattasi di terreno

Foglio 17 particella 1038 - vedasi corrispondenza urbano sotto riportata

Catasto Fabbricati - Comune di Omegna

Foglio 17 particella 1038 subalterno 7 - privo di planimetria catastale in quanto bene comune non censibile rappresentato nel solo elaborato planimetrico

Foglio 17 particella 1038 subalterni 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 (vedasi [accoglimento osservazione parte Convenuta](#))

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29 comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, introdotto dall'articolo 19 comma 14 del Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78, convertito della Legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità allo stato di fatto delle planimetrie catastali".

Conformità intestazione Catastale

Catasto Terreni - Comune di Omegna

Foglio 17 particella 313

Foglio 17 particella 314

Foglio 17 particella 1038 - privo di intestazione catastale in quanto ente urbano

Catasto Fabbricati - Comune di Omegna

Foglio 17 particella 1038 subalterno 7 - privo di intestazione catastale in quanto bene comune non censibile a tutti i subalterni

Foglio 17 particella 1038 subalterno 11 - privo di intestazione catastale in quanto bene comune censibile ai subalterni 12, 13, 14, 15

Foglio 17 particella 1038 subalterni 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16 (vedasi accoglimento osservazione parte Convenuta)

Tutti i suddetti immobili, presentano la seguente intestazione catastale:

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29 comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, introdotto dall'articolo 19 comma 14 del Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78, convertito della Legge 30 luglio 2010 n. 122, si attesta, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, "la conformità dei dati catastali".

DATI CATASTALI AGGIORNATI

Identificativi / classificazione / intestazione catastale degli immobili a seguito della C.T.U.:

Catasto Terreni - Comune di Omegna

Foglio 17 particella 313

bosco ceduo, classe 1°, 520 mq, reddito dominicale 0,40 €, reddito agrario 0,13 €

Foglio 17 particella 314

bosco ceduo, classe 1°, 670 mq, reddito dominicale 0,52 €, reddito agrario 0,17 €

Foglio 17 particella 1038

ente urbano, 930 mq

privo di intestazione catastale

Catasto Fabbricati - Comune di Omegna

Relativamente alle unità immobiliari urbane sotto riportate si evidenzia che, a seguito delle variazioni catastali eseguite (docfa), gli Uffici Catastali potranno nel termine di un anno dalla presentazione confermare/rettificare il classamento proposto.

Foglio 17 particella 1038 subalterno 7 (parte ex subalterno 4)

Bene comune non censibile a tutti i subalterni privo di intestazione catastale



Foglio 17 particella 1038 subalterno 8 (ex subalterno 6)

Categoria C/6, classe 3°, 17 mq, superficie catastale 21 mq, rendita 39,51 €

Foglio 17 particella 1038 subalterno 9 (parte ex subalterno 5)

Categoria C/6, classe 3°, 17 mq, superficie catastale 19 mq, rendita 39,51 €

(vedasi accoglimento osservazione parte Convenuta)

Foglio 17 particella 1038 subalterno 10 (parte ex subalterno 5)

Categoria C/6, classe 3°, 18 mq, superficie catastale 21 mq, rendita 41,83 €

(vedasi accoglimento osservazione parte Convenuta)

Foglio 17 particella 1038 subalterno 11 (ex subalterno 2)

Categoria C/2, classe 4°, 31 mq, superficie catastale 43 mq, rendita 33,62 €

Bene comune censibile ai subalterni 12, 13, 14, 15 privo di intestazione catastale

Foglio 17 particella 1038 subalterno 12 (parte ex subalterno 3)

Categoria A/2, classe 2°, 4 vani, superficie catastale 98 mq, rendita 371,85 €

Foglio 17 particella 1038 subalterno 13 (parte ex subalterno 3)

Categoria C/2, classe 4°, 4 mq, superficie catastale 6 mq, rendita 4,34 €

Foglio 17 particella 1038 subalterno 14 (ex subalterno 1 e parte ex subalterno 4)

Categoria A/2, classe 3°, 8,5 vani, superficie catastale 211 mq, rendita 943,82 €



Foglio 17 particella 1038 subalterno 15 (parte ex subalterno 3)

Categoria C/2, classe 4°, 7 mq, superficie catastale 8 mq, rendita 7,59 €

Foglio 17 particella 1038 subalterno 16 (ex subalterni 9 e 10 ed ex subalterno 5)

Categoria C/6, classe 3°, 35 mq, superficie catastale 40 mq, rendita 81,34 €

(vedasi accoglimento osservazione parte Convenuta)

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 7 settembre 2024 (come da proroga concessa il 25/7/2024); le quali, entro il 17 settembre 2024 hanno potuto presentare le proprie osservazioni.

Entro il 27 settembre 2024 il C.T.U. deposita la relazione, le osservazioni delle parti ed una sintetica valutazione delle stesse.

VALUTAZIONI OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE

Fallimento

Entro il termine sopra fissato (17 settembre 2024), NON sono pervenute osservazioni da parte Attrice.

VALUTAZIONI OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA

Tomassini Roberta

In data 13 settembre 2024, entro il termine sopra fissato, a mezzo di posta elettronica certificata parte Convenuta tramite il proprio Legale ha fatto pervenire le proprie osservazioni (allegate alla presente); delle quali il C.T.U. formula le seguenti valutazioni.

Osservazioni

La mia assistita ribadisce di non condividere la scelta relativa al frazionamento delle autorimesse, che costituiscono un corpo unico, prescindendo dall'esistenza di due porte basculanti. Detto frazionamento non può che comportare un ingiustificato aggravio di costi per IMU. Non ha altre osservazioni.

Valutazioni C.T.U.

Accolta l'osservazione di parte Convenuta, si è proceduto alla redazione di apposita variazione catastale mediante Docfa per fusione delle due autorimesse di cui ai subalterni 9 e 10 originariamente censite al subalterno 5 (vedasi nuovo subalterno 16). Aggiornamenti evidenziati in colore blu.



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 23 settembre 2024

Il C.T.U.

Geometra STEFANO FRANZINI

ELENCO ALLEGATI:

- 1) verbale di udienza formulazione quesiti e nomina C.T.U.
- 2) accettazione carica e giuramento C.T.U.
- 3) comunicazione inizio operazioni peritali
- 4) verbale di sopralluogo del 7/6/2024 e relative ricevute di posta elettronica certificata
- 5) verbale di sopralluogo dell'11/6/2024 e relative ricevute di posta elettronica certificata
- 6) invio bozze nuove planimetrie catastali del 23/8/2024 e relative ricevute di posta elettronica certificata
- 7) comunicazione del 3/9/2024 di parte Convenuta
- 8) estratto mappa catastale Comune di Omegna foglio 17 particella 313, 314, 1038 - superata
- 9) visura storica C.T. Comune di Omegna foglio 17 particella 313
- 10) visura storica C.T. Comune di Omegna foglio 17 particella 314 - superata
- 11) visura storica C.T. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 - superata
- 12) elenco subalterni C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 - superato
- 13) elenco subalterni docfa C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 - superato
- 14) elaborato planimetrico C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 - superato
- 15) visura storica C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 1 - superata
- 16) planimetria catastale Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 1 - superata
- 17) visura storica C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 2 - superata
- 18) visura storica C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 3 - superata
- 19) planimetria catastale Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 3 - superata
- 20) visura storica C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 4 - superata
- 21) visura storica C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 5 - superata
- 22) planimetria catastale Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 5 - superata
- 23) visura storica C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 6 - superata
- 24) planimetria catastale Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 6 - superata
- 25) istanza di rettifica catastale intestazione - Comune di Omegna foglio 17 particella 314
- 26) visura storica C.T. Comune di Omegna foglio 17 particella 314 - aggiornata
- 27) tipo mappale per rettifica mappa - Comune di Omegna foglio 17 particella 1038
- 28) estratto mappa catastale Comune di Omegna foglio 17 particella 313, 314, 1038 - aggiornato
- 29) visura storica C.T. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 - aggiornata
- 30) docfa per rettifica planimetrie - Comune di Omegna foglio 17 particella 1038
- 31) elenco subalterni C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 - superato
- 32) elenco subalterni docfa C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 - superato
- 33) elaborato planimetrico C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 - superato
- 34) visura storica C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 7 - aggiornata
- 35) visura storica C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 8 - aggiornata
- 36) planimetria catastale Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 8 - aggiornata
- 37) visura storica C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 9 - superata
- 38) planimetria catastale Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 9 - superata
- 39) visura storica C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 10 - superata
- 40) planimetria catastale Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 10 - superata

- 41) visura storica C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 11 - aggiornata
42) planimetria catastale Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 11 - aggiornata
43) visura storica C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 12 - aggiornata
44) planimetria catastale Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 12 - aggiornata
45) visura storica C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 13 - aggiornata
46) planimetria catastale Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 13 - aggiornata
47) visura storica C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 14 - aggiornata
48) planimetria catastale Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 14 - aggiornata
49) visura storica C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 15 - aggiornata
50) planimetria catastale Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 15 - aggiornata
51) bozza di C.T.U. e relative ricevute di posta elettronica certificata
52) osservazioni parte Convenuta (Tomassini Roberta)
53) docfa per fusione subalterni 9 e 10 - Comune di Omegna foglio 17 particella 1038
54) elenco subalterni C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 - aggiornato
55) elenco subalterni docfa C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 - aggiornato
56) elaborato planimetrico C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 - aggiornato
57) visura storica C.F. Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 16 - aggiornata
58) planimetria catastale Comune di Omegna foglio 17 particella 1038 subalterno 16 - aggiornata

