TRIBUNALE DI NOVARA

CAUSA CIVILE N. 586/2019 R.G.

******

ATTORE

contro

CONVENUTI

CONVENUTO

AGENZIA DELLE ENTRATE

GIUDICE: DOTT.SSA ANNALISA BOIDO

Il sottoscritto Geom. Giorgio Bressan, contitolare dello Studio Tecnico Alfa con sede in Novara, Via Pier Lombardo n. 3, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Novara al n. 1793 nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara al n. 167

PREMESSO

- Che, in data 02 novembre 2022, ha prestato giuramento in modalità telematica, l'Ill.mo Sig. Giudice ha disposto il seguente quesito:

"*Il CTU, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti, con espressa autorizzazione a richiedere ai pubblici uffici informazioni e documentazione, tenuto conto, in particolare,*

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delle relazioni peritali in atti prodotte dalle parti (redatte dal geom. e dal geom.), con autorizzazione ad avvalersi delle risultanze delle stesse e della documentazione ad esse allegata, salva l'attività reputata necessaria allo scopo di integrarla, ove carente, o di aggiornarla, ove necessario:

1. *descriva l'immobile o gli immobili per cui è causa, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini, se del caso mediante rinvio alle relazioni in atti;*
2. *accerti la titolarità dell'immobile o degli immobili risalendo al primo titolo di acquisto anteriore al ventennio, indicando le generalità complete e il codice fiscale degli attuali comproprietari;*
3. *indichi tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni) e gli eventuali vincoli e oneri esistenti ad oggi sull'immobile inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo;*
4. *dica se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di*

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili;

5. *determini il valore attuale di mercato dell'immobile o degli immobili, partendo dalle stime contenute in atti e procedendo al relativo aggiornamento;*
6. *accerti se le costruzioni in oggetto presentino irregolarità edilizie e, in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando il costo complessivo della relativa sanatoria;*
7. *verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE;*
8. *Accerti se il bene sia comodamente divisibile o meno e, in caso di esito positivo di tale accertamento, predisponga il progetto di divisione con la formazione di lotti di valore il più possibile corrispondente a quello delle singole quote, individuate sulla base dei criteri sopra indicati, e determini gli eventuali conguagli in denaro."*

-Che, in data 13.12.2022 ha eseguito, così come concordato, il sopralluogo presso l'immobile sito in Comune di Novara Piazza Martin Luther King n°1, come risulta dal verbale allegato sotto "A"

-Che, in data 15.12.2022 ha eseguito così come concordato il sopralluogo presso l'immobile sito in Comune Milano via Francesco De Sanctis 33/35, come risulta dal verbale

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

allegato sotto “B”

-Che, in data 29.12. 2022 ha eseguito così come concordato il sopralluogo presso l’immobile sito in Comune di Lavagna via Dei Devoto n°195, come risulta dal verbale allegato sotto “C”.

****

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ha proceduto all’espletamento dell’incarico ricevuto rispondendo in ordine ai vari punti del quesito postogli, facendo riferimento ai singoli immobili di proprietà, il tutto così come di seguito indicato.

Si fa presente che nessuno dei compendi immobiliari presenta vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico che possano limitarne la vendita.

Inoltre, che nei regolamenti condominiali non vi sono vincoli di destinazione e/o limitazioni all'utilizzo degli immobili.

****

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

IMMOBILE SITO IN COMUNE DI NOVARA



Le unità immobiliari del presente lotto, fanno parte di un edificio a carattere condominiale, con sviluppo su quattro piani fuori terra (terreno, primo, secondo e terzo), oltre ad un piano interrato, sito in Comune di Novara, con accesso pedonale da Piazza Martin Luther King al civico n°1 e carraio da Viale Kennedy al civico n. 79.

Si tratta di un alloggio posto al piano secondo (terzo fuori terra) composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere con disimpegno e due servizi igienici della superficie di circa

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mq. 84,00, due balconi della superficie di circa mq. 12,00 con annessa cantina della superficie di circa mq. 7,00 ed autorimessa della superficie di circa mq. 13,00, questi ultimi posti al piano interrato.

L'immobile è stato realizzato nella seconda metà degli anni '70, e le finiture sia generali dell'immobile che particolari delle unità oggetto di perizia risalgono al tempo della costruzione.

Nell'appartamento la pavimentazione è in marmo nell'ingresso, soggiorno e disimpegno, in piastrelle di ceramica nei bagni ed in cucina (con rivestimento sempre in piastrelle di ceramica) ed in parquet nelle camere. I balconi sono pavimentati con piastrelle di Klinker.

Il riscaldamento è centralizzato, irradiato da termosifoni in ghisa. I serramenti esterni sono in legno douglas con vetri singoli ed avvolgibili in PVC, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Le pareti sono intonacate con finitura a gesso, parte rivestite con tappezzeria e parte tinteggiate.

L'appartamento non è munito della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE.

La cantina, posta al piano interrato, è dotata di porta in lamiera con pareti al rustico e pavimentazione in battuto di cemento.

L'autorimessa, anch'essa al piano interrato, con ingresso

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dalla rampa scoperto del cortile, è dotata di porta basculante in lamiera, con pavimentazione in battuto di cemento.

Complessivamente lo stato di conservazione è da considerarsi buono.

Il tutto meglio identificabile nelle planimetrie catastali e negli elaborati fotografici allegati sotto "D".

Le unità risultano così censite al Catasto Fabbricati di Novara

Foglio 74 mappale 1356 subalterno 7 ZC 2 P. S1-2 categoria A/2 classe 2 vani 5 superficie catastale mq. 92 rendita catastale € 387,34 (appartamento e cantina)

Foglio 74 mappale 1356 subalterno 18 ZC 2 P.T. categoria C/6 classe 3 mq. 13 superficie catastale mq. 13 rendita catastale € 28,20.

PROPRIETA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Le unità di cui sopra sono attualmente di proprietà di

-
-
-
-

Il tutto così a loro pervenuto

Quanto alla quota di 1/6 di ed 1/6 di

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per successione in morte di nato il deceduto il reg. Novara n. trascritta a Novara il ai nr. (in detta successione risultava erede della quota di 1/6 anche la moglie).

Quanto alla quota di 2/6 di ed alla quota di 1/6 ciascuno di per successione in morte di nata il deceduta il reg. Borgomanero il n. e trascritta a Novara il ai nr. (si fa presente che i signori hanno ereditato a seguito della rinuncia del loro padre con atto notaio rep.).

Al momento del sopralluogo le unità risultavano non occupate, ma completamente arredate.

ISCRIZIONI E /O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di aggiornamento del 30.11.2022, gli immobili oggetto di perizia risultavano gravati dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

- ISCRIZIONE Ipoteca Giudiziale di €

  25.000,00 a fronte di capitale di € 16.486,75

- ISCRIZIONE Ipoteca Giudiziale di €

  30.000,00 a fronte di capitale di € 15.369,84

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ISCRIZIONE nr. 1 Ipoteca Conc. Amministrativa Riscossione, Equitalia spa

  ipoteca di € 58.265,24 a fronte di capitale di € 29.132,62

- TRASCIZIONE nr. Domanda divisione giudiziale Tribunale di Novara rep.

- ISCRIZIONE nr. Ipoteca Conc. Amministrativa Riscossione, Equitalia spa

  di € 256.511,50 a fronte di capitale di € 128.255,75

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE – PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 894/1976 prot. 5420 del 11.11.1976;
- Concessione Edilizia n. 69/1979 prot. 29403 del 31.01.1979.

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Successivamente è stata rilasciata l'abitabilità in data 14.09.1981 prot. 21805/80.

A livello catastale, le schede depositate sono conformi allo stato dei luoghi.

EVENTUALI VINCOLI DI DESTINAZIONI E/O LIMITAZIONI ALL'UTILIZZO DEGLI IMMOBILI IN BASE AL REGOLAMTO CONDOMINIALE

Il regolamento condominiale che mi è stato fornito dall'amministratore prevede che all'art. 10 comma b) è fatto assoluto divieto di destinare gli appartamenti ed i locali comuni ad uso diverso da quello abitativo. (Allegato E)

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Per il calcolo delle superfici commerciali si sono utilizzate le indicazioni della Camera di Commercio di Novara relative al "Calcolo della superficie delle unità immobiliari per le vendite fatte a misura", indicate nella raccolta Provinciale degli Usi.

DESCRIZIONE	Mq	Coeff.	Sup. Compar.
Appartamento	84,00	1.00	84,00
Balconi	12.00	0.50	6,00
Cantina	7,00	Compresa nel prezzo	0,00
Autorimessa	13,00	A corpo	0,00
TOTALE			**90,00**

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il procedimento di stima più diffuso nel mondo è il **market comparison approach** richiamato dagli standard estimativi internazionali.

Questo procedimento opera attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti di recente e di prezzo noto, ipotizzando un libero mercato.

Il confronto si svolge in base alle caratteristiche possedute dagli immobili, e per questo è un procedimento che considera numerosi parametri.

Lo svolgimento e gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del **MCA,** le cui fasi principali sono le seguenti:

- Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, tenendo conto del prolungato periodo di recessione.
- Rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto ecc.)
- Scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison),

Le informazioni comparative sono state rinvenute mediante la consultazione: della Banca dati immobiliari dell'Agenzia del Territorio; degli atti presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare; delle agenzie immobiliari e degli osservatori del mercato, riferiti, appunto, a fabbricati già venduti ed in vendita, aventi caratteristiche similari al bene oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto delle migliori o peggiori situazioni di collocazione e di manutenzione.

Seguendo i criteri sopra indicati il valore della quota intera delle unità sopradescritte viene così determinato:

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità Immobiliare mq. 90,00 x €/mq. 1.100,00 = € 99.000,00

Autorimessa a corpo € 10.000,00

TOTALE € 109.000,00

Per cui il valore delle unità oggetto di perizia, risulta pari ad € 109.000,00 (centonovemila/00).

VALORI SINGOLE QUOTE

€ 54.500,00

€ 18.166,66

€ 18.166,67

€ 18.166,67

****

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

IMMOBILE SITO IN COMUNE DI LAVAGNA



L'unità immobiliare del presente lotto, fa parte di un edificio a carattere condominiale, con sviluppo su sette piani fuori terra (terreno, primo, secondo, terzo, quarto quinto e mansardato), senza ascensore, sito in Comune di Lavagna, con accesso pedonale da Via dei Devoto al civico n°195.

Si tratta di un alloggio posto al piano secondo (terzo Fuori Terra), individuato con l'interno 16, composto da ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, camera, servizio igienico e ripostiglio della superficie di circa mq. 62,50, oltre

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ad un balcone della superficie di circa mq. 5,00.

L'immobile è stato realizzato nella seconda metà degli anni '60, e le finiture sia generali dell'immobile che particolari delle unità oggetto di perizia risalgono al tempo della costruzione.

Nell'appartamento la pavimentazione è in marmo nell'ingresso, nella parte di vano a soggiorno ed in camera, in piastrelle di ceramica nel bagno, nel ripostiglio e nella parte di vano destinata a cucina (con rivestimenti sempre in piastrelle di ceramica). Il balcone è pavimentato con piastrelle di Klinker.

Il riscaldamento è centralizzato, irradiato da termosifoni in alluminio. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo ed avvolgibili in PVC, mentre le porte interne sono in legno con specchiature.

Le pareti sono intonacate con finitura a gesso, tinteggiate.

Complessivamente lo stato di conservazione è da considerarsi buono.

Il tutto meglio identificabile nelle planimetrie catastali e negli elaborati fotografici allegati sotto "F".

L'appartamento non è munito della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE.

Le unità risultano così censite al Catasto Fabbricati di Lavagna

Foglio 3 mappale 897 subalterno 17 P. 2 categoria A/3 classe

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6 vani 3,5 superficie catastale mq. 68 rendita catastale € 397,67.

PROPRIETA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Le unità di cui sopra sono attualmente di proprietà di

-
-
-

Il tutto così a loro pervenuto

Quanto alla quota di 4/12 di e 4/12 di per successione in morte di nato il deceduto il (in detta successione risultava erede della quota di legge anche la moglie).

ATTENZIONE *Le quote indicate nella trascrizione di detta successione sono errate. Infatti nella nota di trascrizione viene indicato che il defunto è proprietario della quota di 89,2/100. In realtà lo stesso era proprietario della quota intera a fronte di atto di divisione, con scrittura privata autenticata dal notaio trascritta a*

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[illegible] *(la cui nota di trascrizione viene qui allegata sotto"G").* *Pertanto sarà necessario prima di qualsiasi atto di trasferimento di proprietà, presentare successione in rettifica con la relativa nota di trascrizione.*

Quanto alla quota di 1/12 di ciascuno di ed alla quota di 1/12 per successione in morte di .

(si fa presente che i signori hanno ereditato a seguito della rinuncia del loro padre).

Al momento del sopralluogo l'unità risultava non occupata, ma completamente arredata.

ISCRIZIONI E /O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di aggiornamento del 30.11.2022, gli immobili oggetto di perizia risultavano gravati dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

- ISCRIZIONE Ipoteca Legale Equitalia Sestri spa di € 16.352,70 a fronte di capitale di € 8.176,35

- ISCRIZIONE Ipoteca Giudiziale Tribunale di Teramo di € 25.000,00 a fronte di capitale di € 16.486,75

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ISCRIZIONE Ipoteca Giudiziale Tribunale di Novara di € 30.000,00 a fronte di capitale di € 15.369,84

- ISCRIZIONE Ipoteca Conc. Amministrativa Riscossione, Equitalia spa di € 58.265,24 a fronte di capitale di € 29.132,62

- TRASCIZIONE Domanda divisione giudiziale Tribunale di Novara a favore e contro

- ISCRIZIONE Ipoteca Conc. Amministrativa Riscossione, Equitalia spa di € 256.511,50 a fronte di capitale di € 128.255,75

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE – PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 1420/1964;
- Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 1420/1967, rilasciato il 05.01.1967.

Successivamente è stata rilasciata l'abitabilità in data 14.05.1968 n. 1420/68.

A livello catastale, le schede depositate sono conformi allo stato dei luoghi.

EVENTUALI VINCOLI DI DESTINAZIONI E/O LIMITAZIONI ALL'UTILIZZO DEGLI IMMOBILI IN BASE AL REGOLAMTO CONDOMINIALE

Il regolamento condominiale che mi è stato fornito dall'amministratore prevede che all'art. 15 comma c) è fatto assoluto divieto di destinare gli appartamenti in laboratori, scuole di ballo, depositi di materiali deteriorabili, tenere pensioni o ristoranti con o senza alloggio. (Allegato "H")

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Per il calcolo delle superfici commerciali si sono utilizzate le indicazioni della Camera di Commercio di Novara relative al "Calcolo della superficie delle unità immobiliari per le vendite fatte a misura", indicate nella raccolta Provinciale degli Usi.

DESCRIZIONE	Mq	Coeff.	Sup. Compar.
Appartamento	62,50	1.00	62,50
Balconi	5,00	0.50	2,50
TOTALE			**65,00**

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il procedimento di stima più diffuso nel mondo è il **market comparison approach** richiamato dagli standard estimativi internazionali.

Questo procedimento opera attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti di recente e di prezzo noto, ipotizzando un libero mercato.

Il confronto si svolge in base alle caratteristiche possedute dagli immobili, e per questo è un procedimento che considera numerosi parametri.

Lo svolgimento e gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del **MCA,** le cui fasi principali sono le seguenti:

- Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, tenendo conto del prolungato periodo di recessione.
- Rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto ecc)
- Scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison),

Le informazioni comparative sono state rinvenute mediante la consultazione: della Banca dati immobiliari dell'Agenzia del Territorio; degli atti presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare; delle agenzie immobiliari e degli osservatori del mercato, riferiti, appunto, a fabbricati già venduti ed in vendita, aventi caratteristiche similari al bene oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto delle migliori o peggiori situazioni di collocazione e di manutenzione.

Seguendo i criteri sopra indicati il valore della quota intera delle unità sopradescritte viene così determinato:

Unità Immobiliare mq. 65,00 x €/mq. 2.500,00 = € 162.500,00

Per cui il valore delle unità oggetto di perizia, risulta pari ad € 162.500,00 (centosessantaduemilacinquecento/00).

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORI SINGOLE QUOTE

€ 81.250,00

€ 54.166,66

€ 13.541,67

€ 13.541,67

****

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3

IMMOBILE SITO IN COMUNE DI MILANO



L'unità immobiliare del presente lotto, fa parte di un edificio a carattere condominiale, con sviluppo su cinque piani fuori terra (terreno, primo, secondo, terzo e quarto), oltre ad un piano interrato, sito in Comune di Milano, con accessi da Via De Sanctis ai civici n° 33-35.

Si tratta di un alloggio posto al piano terzo (quarto Fuori Terra), composto da ingresso, cucina, una camera e servizio igienico della superficie di circa mq. 35,00, oltre ad un balcone della superficie di circa mq. 3,00 e ad un vano di

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cantina al piano interrato della superficie di circa mq. 3,00

L'immobile è stato realizzato nella prima metà degli anni '60, e le finiture, sia generali dell'immobile, che particolari dell'unità oggetto di perizia, risalgono al tempo della costruzione.

Nell'appartamento la pavimentazione è in piastrelle di marmiglia di diversa foggia, nell'ingresso, in cucina ed in bagno, in parquet nella camera.

Il balcone è pavimentato con piastrelle di Klinker.

Il riscaldamento è centralizzato, irradiato da termosifoni in ghisa. I serramenti esterni sono in legno con avvolgibili in PVC, mentre le porte interne sono in legno con specchiature.

Le pareti sono intonacate con finitura a gesso, tinteggiate.

Complessivamente lo stato di conservazione è da considerarsi appena sufficiente

Il tutto meglio identificabile nelle planimetrie catastali e negli elaborati fotografici allegati sotto "I".

L'appartamento non è munito della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE.

Le unità risultano così censite al Catasto Fabbricati di Milano Foglio 579 mappale 384 subalterno 25 ZC 3 P.S.1-3 categoria A/3 classe 62 vani 3 superficie catastale mq. 35 rendita catastale € 286,63.

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROPRIETA', PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Le unità di cui sopra sono attualmente di proprietà di

-
-
-

Il tutto a loro pervenuto per successione in morte di

(si fa presente che i signori e hanno ereditato a seguito della rinuncia del loro padre).

Al momento del sopralluogo l'unità risultava non occupato, ma parzialmente arredato.

ISCRIZIONI E /O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di aggiornamento del 30.11.2022, gli immobili oggetto di perizia risultavano gravati dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

- TRASCIZIONE Domanda divisione giudiziale Tribunale di Novara a favore e contro

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA E CATASTALE – PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza edilizia n. 288/1960 del 28.01.1960;
- Licenza edilizia n. 1172/1960 del 01.04.1960;
- Licenza edilizia n. 964/1962 del 26.04.1962.

Successivamente è stata rilasciata l'abitabilità in data 21.11.1996 n. 107/96.

A livello catastale, le schede depositate sono conformi allo stato dei luoghi.

EVENTUALI VINCOLI DI DESTINAZIONI E/O LIMITAZIONI ALL'UTILIZZO DEGLI IMMOBILI IN BASE AL REGOLAMTO CONDOMINIALE

Il regolamento condominiale è stato redatto mediante atto pubblico Notaio in Milano in data rep e registrato a Milano il ai n° vol

Nel regolamento condominiale sopra riportato, all'art. 4 è fatto assoluto divieto di effettuare la coabitazione, la sub-locazione e creare pensioni. (Allegato "L")

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Per il calcolo delle superfici commerciali si sono utilizzate le indicazioni della Camera di Commercio di Milano relative al "Calcolo

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della superficie delle unità immobiliari per le vendite fatte a misura", indicate nella raccolta Provinciale degli Usi.

DESCRIZIONE	Mq	Coeff.	Sup. Compar.
Appartamento	36,00	1.00	36,00
Balconi	3,00	0.50	1,50
cantina	3,00	0,20	0,50
TOTALE			**38,00**

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il procedimento di stima più diffuso nel mondo è il **market comparison approach** richiamato dagli standard estimativi internazionali.

Questo procedimento opera attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti di recente e di prezzo noto, ipotizzando un libero mercato.

Il confronto si svolge in base alle caratteristiche possedute dagli immobili, e per questo è un procedimento che considera numerosi parametri.

Lo svolgimento e gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del **MCA,** le cui fasi principali sono le seguenti:

- Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, tenendo conto del prolungato periodo di recessione.
- Rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto ecc)
- Scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison),

Le informazioni comparative sono state rinvenute mediante la consultazione: della Banca dati immobiliari dell'Agenzia del Territorio; degli atti presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare; delle agenzie immobiliari e degli osservatori del mercato, riferiti, appunto, a fabbricati

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

già venduti ed in vendita, aventi caratteristiche similari al bene oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto delle migliori o peggiori situazioni di collocazione e di manutenzione.

Seguendo i criteri sopra indicati il valore della quota intera delle unità sopradescritte viene così determinato:

Unità Immobiliare mq. 38,00 x €/mq. 3.150,00 = € 119.700,00

Per cui il valore delle unità oggetto di perizia, risulta pari ad € 119.700,00 (centodiciannovemilasettecento/00).

VALORI SINGOLE QUOTE

€ 59.850,00

€ 29.925,00

€ 29.925,00

****

Si procede, quindi, a trattare l'ultimo punto del quesito, sotto riportato:

Accerti se il bene sia comodamente divisibile o meno e, in caso di esito positivo di tale accertamento, predisponga il progetto di divisione con la formazione di lotti di valore il più possibile corrispondente a quello delle singole quote, individuate sulla base dei criteri sopra indicati, e determini gli eventuali conguagli in denaro."

In primo luogo, risulta necessario procedere, al riepilogo delle diverse quote di proprietà, così come indicato nella successiva tabella.

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE	VALORE QUOTA INTERA	VALORE QUOTA	VALOLRE QUOTA	VALORE QUOTA	VALORE QUOTA
LOTTO 1 NOVARA	€ 109.000,00	€ 54.500,00	€ 18.166,66	€ 18.166,66	€ 18.166,66
LOTTO 2 LAVAGNA	€ 162.500,00	€ 81.250,00	€ 54.166,66	€ 13.541,67	€ 13.541,67
LOTTO 3 MILANO	€ 119.700,00	€ 59.850,00	———	€ 29.925,00	€ 29.925,00
TOTALI	**€ 391.200,00**	**€ 195.600,00**	**€ 72.333,32**	**€ 61.633,34**	**€ 61.633,34**

Il raffronto dei valori dei singoli cespiti con il valore delle singole quote, fa emergere una difficoltà di assegnazione a tutti i condividenti di lotti di valore similare a quello della propria quota.

Inoltre vi sono due situazioni che osteggiano maggiormente la divisibilità.

La prima è che nel compendio di Milano (Lotto 3), il sig. non è comproprietario.

La seconda, ancor più problematica, è che sulla quota di proprietà del sig. gravano diverse ipoteche giudiziali/amministrative, per un importo complessivo di capitale, superiore al valore della sua quota di comproprietà pari ad € 72.333,32 (la sola ultima ipoteca amministrativa iscritta da Equitalia spa a gennaio del 2022ha un capitale indicato di € 128.255,75).

Le considerazioni sopra esposte inducono il sottoscritto a ritenere che i beni oggetto della presente perizia non siano comodamente divisibili.

****

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito.

Novara li, 23 febbraio 2023

IL CTU

Geom. Giorgio Bressan

In data 23.02.2023 è stata inviata via e-mail ai legali e ai C.T.P., bozza della presente perizia, dando termine sino al 27 marzo 2023, per ricevere eventuali memorie tecniche (ricevute allegate sotto "M").

Entro la data indicata solamente l'avvocato

faceva pervenire mail in cui comunicava di non avere osservazioni da avanzare in relazione alla valutazione degli immobili.

Nessun altro legale e neppure il C.T. di parte convenuta facevano pervenire le loro memorie di osservazione.

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto, presa visione di quanto sopra, considerato che nessuna osservazione è stata prodotta conferma il proprio elaborato peritale.

Il sottoscritto ritiene di aver compitamente risposto alle osservazioni postegli, ma rimane, comunque, a disposizione del Signor Giudice per qualsivoglia ulteriore chiarimento in merito.

Novara li, 28 marzo 2023

In fede.



Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009