Ing.
Andrea Tacchini
TACCHINI S.r.l.
Servizi di ingegneria civile
P.zza Aldo Moro, 5
28921 - Verbania
Tel.: +39.0323.407461
(f.to digitalmente)

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERBANIA

SEZIONE CIVILE

All'Ill.mo Sig. Giudice

Dott.ssa VITTORIA MINGIONE

* * *

Relazione peritale di Consulenza Tecnica di Ufficio

(procedimento R.G. n° 1100/2022)

Contenzioso civile promosso

da

Sig.ra [redacted] parte attrice, rappresentata e difesa dall'Avv. Giancarlo Marchioni di Verbania (VB), elettivamente domiciliata nel di Lui studio in Verbania (VB), Via Monte Zeda n. 2,

contro

Sig. [redacted] parte convenuta, rappresentata e difesa dagli Avv. Andrea La Francesca e Avv. Margherita La Francesca di Novara (NO), elettivamente domiciliata nel di Loro studio in Novara (NO), Corso Mazzini n. 33,

contro

Sig.ra [redacted] parte convenuta, rappresentata e difesa dall'Avv. Domenico Capristo di Domodossola (VB), elettivamente domiciliata nel di Lui studio in Domodossola (VB), Via Marconi n. 44.

* * *

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

VERBANIA, 14 novembre 2024.

Il Ctu Ing. Andrea Tacchini

(f.to digitalmente)

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

La relazione di consulenza tecnica d'ufficio risulta così articolata:

- **1. PREMESSE** **pag. 4;**
- 1.1. Ordinanza di nomina e conferimento dell'incarico pag. 4;
- 1.2. Sviluppo sintetico dell'incarico pag. 6;
- **2. QUESITO** **pag. 7;**
- 2.1. Oggetto del quesito pag. 7;
- **3. OPERAZIONI PERITALI** **pag. 7;**
- 3.1. Nomina dei consulenti tecnici di parte pag. 7;
- 3.2. Svolgimento delle operazioni peritali pag. 8;
- 3.3. Documenti esaminati ed acquisiti pag. 13;
- 3.4. Tentativo di conciliazione pag. 14;
- 3.5. Principio del contraddittorio e diritto alla difesa pag. 15;
- 3.6. Conclusione delle indagini peritali pag. 16;
- **4. STATO DEI LUOGHI e RIEPILOGO DEI FATTI** **pag. 17;**
- 4.1. Fotografie sullo stato dei luoghi pag. 20;
- **5. OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA CTU** **pag. 21;**
- **6. RISPOSTE AI QUESITI** **pag. 22;**
- 6.1. Risposte ai quesiti pag. 22;
- 6.2. Risposta alle memorie dei consulenti tecnici di parte pag. 111;
- **7. SINTESI CONCLUSIVA** **pag. 122;**
- 7.1. Note conclusive pag. 122.

* * *

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

1. PREMESSE

1.1. Ordinanza di nomina e conferimento dell'incarico

Il sottoscritto Ing. Andrea Tacchini, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia del Verbano Cusio Ossola al n° A 184, ed all'Albo CTU del Tribunale Orinario di Verbania al n° 31, si pregia di rassegnare la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in data 28/11/2023:

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

1. **ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota e determinando le quote dei singoli condividenti;**
2. **descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;**
3. **predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;**
4. **rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.02.85 n. 47 e succ. modif.;**

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

5. **proceda a predisporre, con riguardo ai beni oggetto di divisione, 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;**
6. **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;**
7. **indichi il valore locatizio dei fabbricati oggetto del compendio da dividere, dal [redacted] data del decesso di [redacted] sino alla data del 15.09.2023».**

Tempo concesso per l'invio della relazione tecnica alle parti: fino al 17/10/2024, giuste proroghe autorizzate.

Tempo concesso alle parti per l'invio di eventuali osservazioni al Ctu: entro 20 giorni decorrenti dall'invio della bozza di relazione tecnica da parte del Ctu.

Tempo concesso al Ctu per depositare la relazione di consulenza tecnica, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una sintetica relazione sulle

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

stesse: ulteriori 20 giorni dal ricevimento delle osservazioni delle parti alla bozza di relazione.

1.2. Sviluppo sintetico dell'incarico

- Ordinanza di conferimento dell'incarico: 28/11/2023.
- Data di inizio delle operazioni peritali: 05/02/2024.
- Svolgimento delle indagini ed operazioni peritali con accesso ai luoghi oggetto di causa: 05/02/2024 (1° incontro presso l'ufficio del Ctu con apertura delle operazioni peritali); 01/03/2024, 24/04/2024 e 11/05/2024 (tre sopralluoghi con rilievi dei beni oggetto di divisione); 01/07/2024 (2° incontro presso l'ufficio del Ctu per discussioni tecniche sugli accertamenti condotti).

  Nell'ambito dello svolgimento delle operazioni peritali sono stati altresì effettuati diversi accessi alla P.A. con acquisizione della documentazione necessaria per rispondere compiutamente ai vari punti del quesito (catasto, registri immobiliari ed ufficio tecnico comunale), nonché è stato necessario campionare un frammento di tegola di copertura di un bene oggetto di divisione per conferma di manufatto contenente amianto (vedi fabbricato all'Alpe Olmaine). Si è infine provveduto alla regolarizzazione catastale dei beni immobili per sistemare le difformità accertate nell'ambito dell'incarico assegnato.
- Data di invio bozza di relazione alle parti: 10/10/2024.
- Data di invio osservazioni al Ctu: 29/10/2024 (ultima pervenuta).
- Data di deposito della relazione: 14/11/2024.

* * *

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

2. QUESITO

2.1. Oggetto del quesito

La vertenza in questione ha per oggetto la domanda di divisione di un compendio immobiliare, con verifiche di titolarità, di legittimità urbanistica e di regolarità catastale.

Viene altresì richiesto di descrivere e rappresentare i beni, e di predisporre un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, nonché di determinare il valore attuale di mercato dei beni.

Infine, nell'ipotesi di difformità catastali, è stato chiesto di procedere con le necessarie regolarizzazioni al fine di poter attestare la conformità allo stato di fatto dei dati catastali, e di indicare il valore locatizio dei fabbricati del compendio da dividere in un preciso arco temporale, dal [redacted] data del decesso della Sig.ra [redacted] al 15/09/2023.

Il tutto come da quesito formulato in data 28/11/2023 (vedi cap. 1.1).

* * *

3. OPERAZIONI PERITALI

3.1. Nomina dei consulenti tecnici di parte

Parte attrice, Sig.ra [redacted] nomina proprio consulente tecnico il Geom. Giacomo Germagnoli, con studio in Omegna (VB), Via Carrobbio n. 26 (nomina avvenuta prima dell'inizio delle operazioni peritali).

Parte convenuta, Sig. [redacted] nomina proprio consulente tecnico l'Ing. Marco Lami, con studio in Gravellona Toce (VB), Via Magnetti n. 18 (nomina avvenuta prima dell'inizio delle operazioni peritali).

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Parte convenuta, Sig.ra [redacted] non ha nominato proprio consulente tecnico.

* * *

3.2. Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 05/02/2024 e si sono concluse in data 01/07/2024, e ritenute esaurite con tre sopralluoghi presso gli immobili oggetto di divisione e due incontri tecnici presso l'ufficio del Ctu.

In questo arco temporale sono stati effettuati molteplici accessi agli atti delle P.A., con acquisizione della documentazione ritenuta necessaria per rispondere in modo esaustivo a tutti i punti del quesito; qui si richiamano gli accessi effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verbania – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare per il controllo della titolarità dei beni oggetto di divisione, quelli presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Verbania, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali per il controllo della regolarità catastale, e quelli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ornavasso per il controllo della legittimità urbanistica.

È stato altresì necessario accertare la presenza di manufatti contenenti amianto sulla copertura di un fabbricato sito all'Alpe Olmaine, in Ornavasso (VB), procedendo con la raccolta di un frammento di tegola e portarlo al laboratorio [redacted] S.r.l. di Sizzano (NO) per l'emissione del Rapporto di Prova.

Segue nel dettaglio lo sviluppo delle operazioni peritali espletate.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Durante l'incontro presso l'ufficio del Ctu di Verbania-Intra del 05/02/2024, assistito dalle parti e dai Ctp (per presenze vedi verbale in Allegato 1), sono state avviate le operazioni peritali.

In quella sede si è data lettura del mandato conferitomi ed è stata effettuata una prima raccolta di informazioni sui fatti di cui è lite e, contestualmente alla verifica dei documenti in atti, sono stati individuati catastalmente gli immobili oggetto di divisione ed è stata esaminata la documentazione catastale come acquisita dal Ctu ed aggiornata alla data del 31/01/2024 (cfr. Allegato 1).

Si è quindi rinviato ad un sopralluogo presso l'immobile di Ornavasso, Via delle Gasse n. 54 per il giorno 01/03/2024, con il Ctu che si è impegnato nel recuperare i file formato DWG editabile come allegato alla perizia del Geom. Barbini (documenti già in atti, ex causa n. 1270-2017).

In data 13/02/2024, dopo aver ricevuto dal Geom. Barbini i file formato DWG del rilievo degli immobili di Ornavasso, Via delle Gasse n. 54 (ex causa n. 1270-2017), ne è stata inviata copia alle parti (cfr. Allegato 2).

In data 01/03/2024 è stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili di Ornavasso, Via delle Gasse n. 54.

In quella sede, assistito dalle parti e dai Ctp (per presenze vedi verbale in Allegato 3), è stata effettuata un'accurata ispezione del fabbricato con controllo di tutti i locali, nonché dei terreni di cui ai mappali 351 e 352 del foglio n. 27, Comune di Ornavasso, presenti sul lato opposto al fabbricato di Via delle Gasse.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Nell'occasione è continuata la raccolta di informazione sui fatti di cui è lite ed è stata effettuata una documentazione fotografica degli immobili ispezionati.

Dopo discussione, a chiusura del sopralluogo del 01/03/2024, è stato condiviso quanto segue:

1. il Ctu, a mezzo di suoi collaboratori diretti sotto la sua personale responsabilità, avrebbe effettuato un rilievo metrico di dettaglio di tutte le unità immobiliari dell'immobile di Via delle Gasse n. 54 (rif. compendio "A" di cui agli atti di causa);
2. quanto agli immobili di cui al compendio "B", ad esclusione dei terreni di cui ai mappali 351 e 352, Fg. n. 27, Comune di Ornavasso, si è rinviato ad un sopralluogo a data da destinarsi, causa neve ed impossibilità nel raggiungere l'Alpe Olmaine;
3. il Ctu avrebbe effettuato un accesso agli atti del Comune di Ornavasso per verificare tutti i titoli edilizi legittimanti gli immobili di cui è lite.

In data 24/04/2024 è stato effettuato un secondo sopralluogo presso gli immobili di Ornavasso, in Via delle Gasse n. 54.

In quella sede, assistito dalle parti e dai Ctp, nonché da miei collaboratori di fiducia (per presenze vedi verbale in Allegato 4), si è proceduto ad un rilievo metrico di dettaglio di tutte le unità immobiliari caratterizzanti l'immobile di Via delle Gasse 54 (rif. compendio "A" di cui agli atti di causa).

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

In data 11/05/2024 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili di cui al compendio "B" (fabbricato all'Alpe Olmaine e terreni, con esclusione di quelli già visionati in data 01/03/2024, mappali 351 e 352).

In quella sede, assistito dai Ctp (per presenze vedi verbale in Allegato 5), è stata effettuata un'ispezione dei terreni di cui al mappale n. 1, foglio n. 32, Comune di Ornavasso, località Alla Guardia, Strada della Chiesa, e mappale n. 109, foglio n. 37, Comune di Ornavasso, località Boden, strada vecchia del Boden.

Si è poi saliti all'Ape Olmaine, dove è stata effettuata un'accurata ispezione ed eseguito un rilievo metrico del fabbricato di cui alla particella n. 145, foglio n. 45, Catasto Fabbricati, Comune di Ornavasso.

Nell'occasione, dato atto di una vecchia copertura con tegole di cemento in cui parte attrice lamentava presenza di amianto, è stato prelevato un frammento da inviare a laboratorio di analisi.

In quella sede è continuata la raccolta di informazione sui fatti di cui è lite ed è stata effettuata una documentazione fotografica di tutti gli immobili ispezionati.

In data 15/05/2024, dopo avere effettuato un accesso agli atti del Comune di Ornavasso, con richiesta inoltrata il 22/03/2024, si invia alle parti tutto quanto sia stato ritenuto utile acquisire (cfr. Allegato 6).

In data 24/05/2024, viene portato al laboratorio [redacted] S.r.l. di Sizzano (NO), Via Taulè n. 15, il frammento di tegola della copertura del fabbricato dell'Alpe Olmaine come prelevato in data 11/05/2024 e, dopo che sono stati resi disponibili i rapporti di prova che hanno certificano la presenza di

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

amianto, in data 12/06/2024 ne è stata inviata copia alle parti (cfr. Allegato 7 – Rapporto di Prova n° 24LA40576 del 31/05/2024 Ordine n° 24-006228).

Completate le operazioni di sopralluogo e di acquisizione documentale, in data 01/07/2024, presso l'ufficio del Ctu di Verbania-Intra, viene organizzato un incontro conclusivo.

In quella sede, assistito dalle parti e dai Ctp (per presenze vedi verbale in Allegato 8), si è proceduto con una discussione tecnica sui seguenti punti:

1. legittimità urbanistica dei beni oggetto di divisione, con il Ctu che ha anticipato alle parti gli esiti dei suoi accertamenti;
2. regolarità catastale dei beni oggetto di divisione, con il Ctu che ha anticipato alle parti le principali difformità da regolarizzare;
3. titoli dei beni oggetto di divisione, con il Ctu che ha evidenziato alle parti come nel compendio "A" il mappale 335, foglio 32, Catasto Terreni, Comune di Ornavasso, non sia di proprietà delle parti;
4. formazione di fattibili lotti e divisibilità degli immobili;
5. metodi con cui sia possibile stimare il valore attuale di mercato degli immobili oggetto di divisione, ed il loro valore locatizio.

Nell'ambito di quell'incontro è stata aperta un'invitabile discussione sulle modifiche apportate al Testo Unico Edilizia (D.P.R. 380/2001) dal Decreto Salva Casa 2024 (D.L. 29 maggio 2024, n. 69), entrato in vigore a far data dal 30/05/2024, e si è dato atto come le recenti modifiche alle diposizioni normative avessero avuto un impatto sulla legittimità urbanistica degli immobili.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

In generale durante tutti gli incontri ed i sopralluoghi si è proceduto con la raccolta di informazioni sui fatti di cui è lite, anche effettuando riscontri diretti in opera; per ogni accertamento condotto è stata realizzata una documentazione fotografica sullo stato degli immobili, e sono stati eseguiti rilievi metrici quando ritenuti necessari.

Alle parti sono stati chiesti eventuali rilievi e/o osservazioni, e nulla hanno ritenuto di dover trascrivere nei verbali.

3.3. Documenti esaminati ed acquisiti

Oltre all'esame di quanto allegato ai fascicoli delle parti, sono stati acquisiti ed esaminati i seguenti documenti:

- Documentazione catastale degli immobili oggetto di divisione aggiornata al 30/01/2024 (cfr. Allegato 1);
- File DWG editabile del rilievo degli immobili di Via delle Gasse n. 54, come redatto dal Geom. Barbini nell'ambito della causa n. 1270-2017 (cfr. Allegato 2);
- Vari atti edilizi legittimanti gli immobili oggetto di divisione come acquisiti con accesso agli atti del Comune di Ornavasso, di cui richiesta del 22/03/2024 (cfr. Allegato 6);
- Rapporto di Prova n° 24LA40576 del 31/05/2024 Ordine n° 24-006228 comprovante la presenza di amianto nella copertura del fabbricato dell'Alpe Olmaine (cfr. Allegato 7);
- Estratti mappa d'impianto del Comune di Ornavasso, foglio n. 32, levata anno 1949 (zona Via delle Gasse), estratto mappa d'impianto del Comune di Ornavasso, foglio n. 54, levata anno 1949 (zona Alpe

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Olmaine), ed estratto mappa Rabbini del 17/06/1867, Comune di Ornavasso (zona Via delle Gasse) – cfr. Allegato 9;

- Estratti PRG vigente usi del suolo, Tavola 2a, azzonamento aree urbane Ornavasso centro, scheda di piano n. 13 relativa all'immobile di Via delle Gasse n. 54 (scheda di rilievo edifici art. 41-13, estratto Tavola B.2 del febbraio 2023), estratto art. 41 delle N.T.A. di cui Tavola B.1 del febbraio 2023, il tutto come acquisiti durante gli accessi agli atti del Comune di Ornavasso – cfr. Allegato 10;
- Estratti PRG vigente carta dei vincoli, Tavola 5a (zona Via delle Gasse e zona Alpe Olmaine), come acquisiti durante gli accessi agli atti del Comune di Ornavasso – cfr. Allegato 11;
- Estratti classi pericolosità geomorfologica con norme e circolari (zona Via delle Gasse e zona Alpe Olmaine), come acquisiti durante gli accessi agli atti del Comune di Ornavasso – cfr. Allegato 12;
- Regolamento Edilizio del Comune di Ornavasso vigente nel 1975, come acquisito durante gli accessi agli atti – cfr. Allegato 13;
- Estratto del Regolamento Edilizio del Comune di Ornavasso vigente attualmente, come acquisito durante gli accessi agli atti – cfr. Allegato 14.

3.4. Tentativo di conciliazione

Esperimento conciliativo non richiesto tra i mandati del Ctu.

Né si evidenzia che le parti, durante le operazioni peritali, abbiano mostrato interesse al riguardo, anche avanzando concrete ipotesi conciliative.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

3.5. Principio del contraddittorio e diritto alla difesa

Nello svolgimento delle operazioni peritali, il sottoscritto Ctu ha operato nel pieno rispetto del principio del contraddittorio e diritto alla difesa delle parti, in particolare ha effettuato riunioni e dato accesso ai luoghi di lite alla presenza delle parti o loro Ctp nominati; ha trasmesso ogni comunicazione e/o verbale redatto sia ai legali rappresentati delle parti, sia ai Ctp nominati.

La presente Relazione Peritale di Consulenza Tecnica è stata inviata alle parti (legali rappresentanti e Ctp nominati) entro i termini fissati dal Giudice nella citata ordinanza e successive proroghe.

Al ricevimento (eventuale) delle osservazioni delle parti, anche a mezzo dei propri consulenti nominati, la presente relazione è stata completata dal sottoscritto Ctu, tenendo conto, quindi accogliendole o respingendole motivatamente, delle deduzioni proposte.

Le osservazioni delle parti vengono allegate e depositate insieme alla presente relazione (cfr. Allegati 15, 16 e 17).

Si rimanda al capitolo 6.2 per la risposta alle memorie dei consulenti tecnici.

Segue quadro sinottico delle date significative del rispetto del principio del contraddittorio e diritto alla difesa.

- Data di invio relazione alle parti: 10/10/2024.
- Data di ricevimento relazione parti:
  - Parte attrice Sig.ra [redacted] posta elettronica ricevuta il 10/10/2024;

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

- Parte convenuta Sig. [redacted] posta elettronica ricevuta il 10/10/2024;
- Parte convenuta Sig.ra [redacted] posta elettronica ricevuta il 10/10/2024.

- Data di invio osservazioni al Ctu:
  - Parte attrice Sig.ra [redacted] osservazioni ricevute mezzo posta elettronica il 24/10/2024;
  - Parte convenuta Sig. [redacted] osservazioni ricevute mezzo posta elettronica il 29/10/2024;
  - Parte convenuta Sig.ra [redacted] non ha inviato osservazioni.
- Data di deposito della relazione con note di osservazione delle parti: 14/11/2024.

La presente Relazione Peritale di Consulenza Tecnica, come depositata, viene prodotta in copia anche ai legali rappresentati delle parti, ed agli stessi inviata contestualmente al deposito della stessa presso il Tribunale di Verbania (mezzo posta elettronica).

3.6. Conclusione delle indagini peritali

Le indagini peritali sono state aperte in data 05/02/2024 e chiuse in data 01/07/2024, ed esperite con tre sopralluoghi presso gli immobili oggetto di divisione e due incontri tecnici presso l'ufficio del Ctu.

Il sottoscritto Ctu, nell'espletamento del proprio incarico, si è avvalso di ausiliari di propria fiducia per il rilievo di dettaglio degli immobili di Via delle Gasse, Geom. Silvia Conti e Geom. Clara Comoli, ed ha ritenuto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

necessario reperire e richiedere informazioni alle P.A. effettuando molteplici accessi con acquisizioni documentali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verbania – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare per il controllo della titolarità dei beni oggetto di divisione, presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Verbania, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali per il controllo della regolarità catastale, e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ornavasso per il controllo della legittimità urbanistica.

* * *

4. STATO DEI LUOGHI e RIEPILOGO DEI FATTI

Stato dei luoghi

Quanto oggetto di divisione interessa diversi immobili, terreni e fabbricati, tutti siti nel Comune di Ornavasso (VB), e meglio identificati come segue.

Compendio "A" dell'atto di citazione

È caratterizzato da un'abitazione su più livelli, un'autorimessa e locali accessori, oltre alla quota parte di enti e spazi comuni, il tutto inserito in un fabbricato plurifamigliare con terreno.

Il compendio "A" è sito in Comune di Ornavasso (VB), Via delle Gasse n. 54 e Strada della Scala n. 1 e 3, e catastalmente è individuato come segue (i dati catastali sono aggiornati alla data del presente elaborato peritale e conformi allo stato dei luoghi come accertato durante gli accessi agli immobili).

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Catasto Terreni (Comune di Ornavasso)

- Foglio 32, Mappali 7 e 8.

Catasto Fabbricati (Comune di Ornavasso)

- Abitazione su tre livelli PT, P1 e P2: Foglio 32, Particella 8, Subalterno 3;
- Locale di deposito (cantina) con porticato: Foglio 32 Particella 8, Subalterno 4;
- Locale di deposito (ripostiglio): Foglio 32 Particella 8, Subalterno 5;
- Locale di deposito (ripostiglio/legnaia): Foglio 32 Particella 8, Subalterno 6;
- Autorimessa: Foglio 32 Particella 8, Subalterno 7;
- Locale di deposito (ripostiglio): Foglio 32, Particella 7.

Compendio "B" dell'atto di citazione

È caratterizzato da terreni non edificabili, in parte adibiti a prato ed in parte a bosco, alcuni dei quali presentano una difficile accessibilità, oltre ad un fabbricato con contenuto terreno di pertinenza sito in alpeggio raggiungibile solo con scomodo sentiero e dopo circa due ore di cammino da strada carrabile.

Il compendio "B" è costituito da terreni tutti siti nel Comune di Ornavasso (VB), in parte prossimi a Via delle Gasse, lato opposto agli immobili di cui al compendio "A" (prati incolti), in parte prossimi alla Strada della Chiesa, località Alla Guardia (bosco in forte pendenza con difficoltà di accesso ed affioramento di roccia posto sotto la Chiesa della

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Guardia), e in parte prossimi alla strada vecchia del Boden, località Boden (bosco in lieve pendenza posto a lato della vecchia mulattiera che sale al Santuario della Madonna del Boden).

Nel compendio "B" è anche compreso un piccolo fabbricato su due livelli, con contenuto terreno di pertinenza, sito all'Alpe Olmaine, alpeggio a circa 1.050 m s.l.m. soprastante l'abitato di Ornavasso, e raggiungibile solo con limitato sentiero e dopo aver lasciato la strada carrabile in prossimità della località San Bartolomeo, subito dopo il Santuario della Madonna del Boden.

Catastalmente il compendio "B" è individuato come segue (i dati catastali sono aggiornati alla data del presente elaborato peritale e conformi allo stato dei luoghi come accertato durante gli accessi agli immobili).

Catasto Terreni (Comune di Ornavasso)

- Fabbricato rurale all'Alpe Olmaine: Foglio 45, Mappale 145;
- Terreno (bosco) in prossimità della Chiesa della Guardia, località Alla Guardia: Foglio 32, Mappale 1;
- Terreno (bosco) in prossimità del Santuario della Madonna del Boden, località Boden: Foglio 37, Mappale 109;
- Terreni (prati incolti) in Ornavasso in prossimità di Via delle Gasse: Foglio 27, Mappali 351 e 352.

Catasto Fabbricati (Comune di Ornavasso)

- Fabbricato all'Alpe Olmaine: Foglio 54, Particella 145.

Per caratteristiche e consistenza sullo stato di fatto degli immobili, si rinvia direttamente alle risposte ai punti del quesito che seguono, dove viene

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

anche data una rappresentazione grafica e fotografica.

Riepilogo dei fatti

Si rimanda integralmente agli atti depositati, dove il riepilogo dei fatti ivi descritti ha trovato sostanziale riscontro nell'ambito delle operazioni peritali espletate.

* * *

4.1. Fotografie sullo stato dei luoghi

La documentazione fotografica sullo stato dei luoghi, alle risultanze delle visite condotte il 01/03/2024, 24/04/2024 e 11/05/2024, è integrata nell'elaborato peritale (vedi risposte ai singoli punti del quesito come seguono).

* * *

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

5. OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA RELAZIONE DEL CTU

Sono state consegnate memorie tecniche nell'interesse di:

- parte attrice Sig.ra [redacted] note del Ctp Geom. Giacomo Germagnoli del 24/10/2024 (cfr. Allegato 15);
- parte convenuta Sig. [redacted] note del Ctp Ing. Marco Lami del 29/10/2024 (cfr. Allegato 16);
- parte convenuta Sig.ra [redacted] non ha consegnato note.

Preso atto di quanto osservato dai Ctp, in replica si rimanda alle risposte ai quesiti formulati nella CTU che seguono.

Nel cap. 6.2 (risposte alle memorie dei consulenti tecnici di parte), si motiva la respinta delle deduzioni proposte dalle Parti, dove in disaccordo con la presente CTU.

* * *

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

6. RISPOSTE AI QUESITI

6.1. Risposte ai quesiti

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

1. **ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota e determinando le quote dei singoli condividenti;**
2. **descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;**
3. **predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;**
4. **rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.02.85 n. 47 e succ. modif.;**
5. **proceda a predisporre, con riguardo ai beni oggetto di divisione, 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,**

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

introdotto dal Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122;

6. **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;**
7. **indichi il valore locatizio dei fabbricati oggetto del compendio da dividere, dal [redacted] data del decesso di [redacted] sino alla data del [redacted]**

Seguono risposte ai singoli punti del quesito.

Punto 1 – Verifica dell'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota e determinando le quote dei singoli condividenti

Espletati i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Verbania – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare per il controllo della titolarità dei beni oggetto di divisione, e presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Verbania, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali per il controllo delle corrispondenze catastali nei vari passaggi d'atto, si relaziona come segue.

Titolarità dei beni oggetto di divisione

Tutti gli immobili oggetto di divisione, appartengono ai seguenti soggetti:

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

- [redacted]

  Codice fiscale: [redacted]

  Proprietà per 1/2

- [redacted]

  Codice fiscale: [redacted]

  Proprietà per 1/2

Provenienze ventennali

In riferimento alla storia del dominio ventennale, sulla base di quanto emerso ed analizzato, si possono attestare le seguenti provenienze (vedi documenti in Allegato 18).

1) Denuncia di successione trascritta a Verbania, per [redacted] data di presentazione 03/03/1965, n. 73, volume n. 328, a favore delle Sig.re [redacted] quota di 1/3, [redacted] nata a [redacted] quota di 1/3, [redacted] quota di 1/3.
2) Atto di divisione notaio D. Acquarone del 30/12/1966, rep. n. 577, progr. n. 296, registrato a Verbania in data 14/01/1967, al n. 45, vol. 139, a favore della Sig.ra [redacted] ved. [redacted] nata a [redacted] quota di 1/1. Con tale atto si costituiva servitù di passo pedonale e carraio su porzione del cortile di cui al Catasto Terreni Foglio 32, Particella 8.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

N.B.

Con atto di permuta notaio C. Quinto del 18/01/2001, rep.n. 37351, rac. n. 9639, trascritto a Verbania in data 01/02/2001, Registro generale n. 1093, Registro particolare n811, i coniugi [redacted] e [redacted] cedono a titolo di permuta alla Sig.ra [redacted] il sedime di terreno sito in Ornavasso, distinto al Catasto Terreni al Foglio 32, mappale 335 (ex 8/b), e a sua volta la Sig.ra [redacted] rinuncia alla servitù di passo pedonale e carraio sul cortile al mappale 8 (già 8/a). Non vi è nessuna nota a seguito di annullamento dell'atto del 1985.

3) Denuncia di successione presentata all'ufficio del Registro di Pallanza in data 26/03/1969, registrata al n. 26, volume 345, per morte della Sig.ra [redacted] ved. [redacted] trascritta a Verbania, in data 25/05/1969, Registro generale n. 2247, Registro particolare n. 1858, a favore della Sig.ra [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] quota di 1/1.

4) Atto di compravendita notaio A. Giambò del 21/05/1985, rep. n. 2080/666, trascritto a Verbania in data 10/06/1985, Registro generale n. 3778, Registro particolare n. 2939, a favore del Sig. [redacted] C.F. [redacted] quota di 1/2, e della Sig.ra [redacted] C.F. [redacted] quota di 1/2 – *ATTO ANNULLATO con*

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Annotazione presentata il 22/12/2022, Registro particolare n. 1256 Registro generale n. 16110.

5) Rettifica di certificato di denuncia di successione del 11/11/2022, n. 156, volume 9990, Trascritto a Verbania il 28/11/2022, Registro generale n. 14729, Registro particolare n. 11976, per morte della Sig.ra [redacted] C.F. [redacted] a favore della Sig.ra [redacted] nata a Premosello Chiovenda (VB), il 19/02/1951, C.F. [redacted] quota di 1/2, e del Sig. [redacted] C.F. [redacted] quota di 1/2.

* * *

Punto 2 – Descrizione dettagliata dei beni con rappresentazione grafica e fotografica

Compendio "A"

L'immobile oggetto di domanda di divisione che caratterizza il compendio "A" dell'atto di citazione è definito da un'abitazione distribuita su tre livelli, un'autorimessa ed alcuni locali accessori, il tutto inserito in un fabbricato plurifamigliare con terreno sito nel Comune di Ornavasso (VB), Via delle Gasse n. 54 e Strada della Scala n. 1 e 3, e precisamente:

- piano terra con autorimessa direttamente accessibile dalla Strada della Scala civico n. 1, due ripostigli collegati con l'abitazione soprastante a mezzo di scala interna, portico e cantina con accesso dal cortile

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

comune e dalla Strada della Scala civico n. 3, piccolo ripostiglio/legnaia con altezza inferiore a 1,50 m accessibile dalla corte comune, ripostiglio in corpo staccato accessibile dalla corte comune, ulteriore ripostiglio accessibile da Via delle Gasse snc – si evidenzia inoltre la presenza di un terrapieno ed un'intercapedine accessibile dal ripostiglio di Via delle Gasse;

- primo piano accessibile dalla corte comune, caratterizzato da ripostiglio, ampio soggiorno con vecchio camino e due studi – il piano è collegato agli altri livelli a mezzo di una scala interna;
- piano secondo accessibile dalla scala interna in salita dal livello sottostante, caratterizzato da un disimpegno di ingresso, cucina, soggiorno, bagno e due camere, oltre a ripostiglio ed ampio terrazzo con area porticata.

Trattasi di un vecchio fabbricato la cui costruzione originaria risale a prima del 1867 (parte del corpo di fabbrica è già presente sulla mappa Rabbini), successivamente ampliato e ristrutturato negli anni. Le trasformazioni urbanistiche significative sono state eseguite con licenza di costruzione del 1975, alle quali sono seguiti interventi di ristrutturazione interna condotti a far data dal 2009 e riferiti ad alcuni locali del piano terreno e primo.

L'immobile è collocato all'angolo tra Via delle Gasse e Strada della Scala, ed è accessibile dal civico n. 54 di Via delle Gasse (solo accesso pedonale), e dai civici n. 1 (autorimessa) e n. 3 (corte comune) di Strada della Scala.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

L'immobile si presenta in uno stato generale di discreta conservazione, tenuto conto dell'età, con i locali che sono stati ristrutturati a far data dal 2009 in buono stato, due studi del primo piano e due ripostigli del piano terreno, mentre i restanti locali del piano terreno, di più vecchia realizzazione, necessitano di interventi manutentivi, qui evidenziando come alcuni elementi costruttivi, presenti soprattutto all'intradosso dei solai del primo piano, abbiano bisogno di imminenti interventi di conservazione.

Sugli elementi metallici portanti il solaio del piano primo sono comparsi fenomeni di ossidazione, in altri punti sono stati inseriti sommari elementi di rinforzo che necessitano di interventi manutentivi.

Alcuni elementi lignei portanti il solaio del primo piano presentano inflessioni significative con comparsa di primi principi di degrado anche conseguenti ad infiltrazioni di acqua e/o fenomeni di umidità, questi estesi anche a parti dell'assito tra trave e trave.

Cavillature, scrostamenti, contenute lesioni ed ammaloramenti sono riscontrabili nelle murature del piano terra, ove in alcuni punti sono rinvenibili degradi anche conseguenti a fenomeni di umidità.

Nel ripostiglio accessibile dal Via delle Gasse è altresì presente una vecchia fossa biologica bypassata, comunque da bonificare.

L'abitazione non è nell'immediato agibile, in quanto presenta un'impiantistica vecchia, verosimilmente non più a norma, con l'impianto elettrico che è in fase di risanamento, i cui lavori sono stati interrotti da diversi anni (durante i sopralluoghi sono stati accertati cavi elettrici sfilati ed abbandonati all'interno dei locali, tutte le stanze sono risultate prive di luci).

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Anche l'autorimessa non è nell'immediato agibile, qui evidenziando criticità sull'impiantistica elettrica, vecchia e verosimilmente non più a norma e di fatto inesistente, e sulla prevenzione incendi, dove manca una porta REI verso il ripostiglio, ed anche il solaio che separa l'autorimessa dall'appartamento soprastante necessita di compartimentazione (attualmente il solaio con una struttura lignea a vista pare non dare garanzie REI adeguate).

Solo i locali accessori del piano terreno, con accesso indipendente dalla Strada della Scala, possono essere utilizzati nell'immediato.

L'immobile è allacciato alla rete idrica, a quella elettrica, a quella del gas ed alla rete fognaria.

Rappresentazione grafica dell'immobile di Via delle Gasse

A seguire si riportano le planimetrie del piano terra, del primo piano e del secondo piano, come rilevate nell'ambito della consulenza espletata.

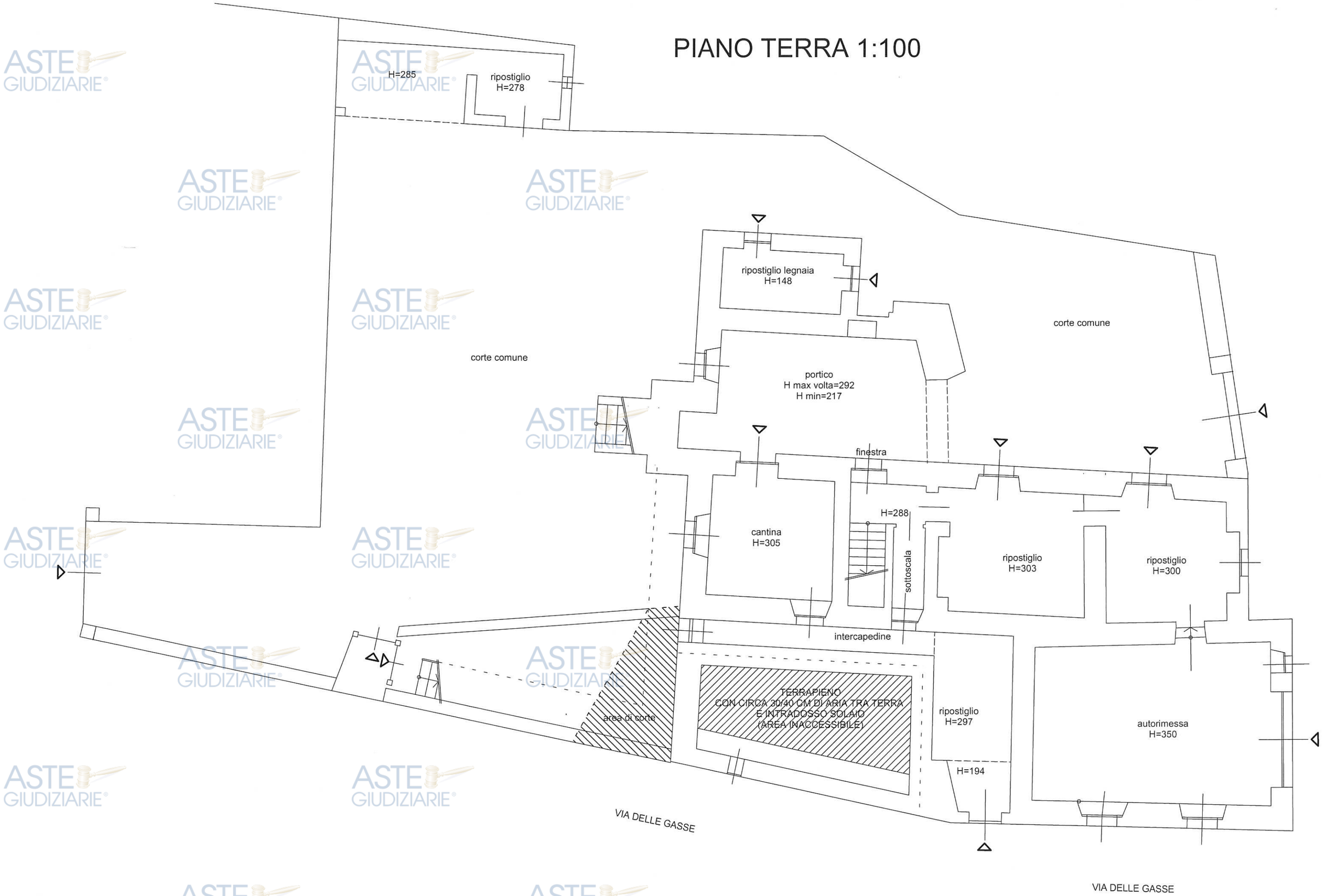
Si riportano in doppia consistenza, prima con i soli usi funzionali dei locali, poi con i dettagli metrici.

Per comodità di lettura gli stessi elaborati planimetrici vengono riprodotti anche in Allegato 19.

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

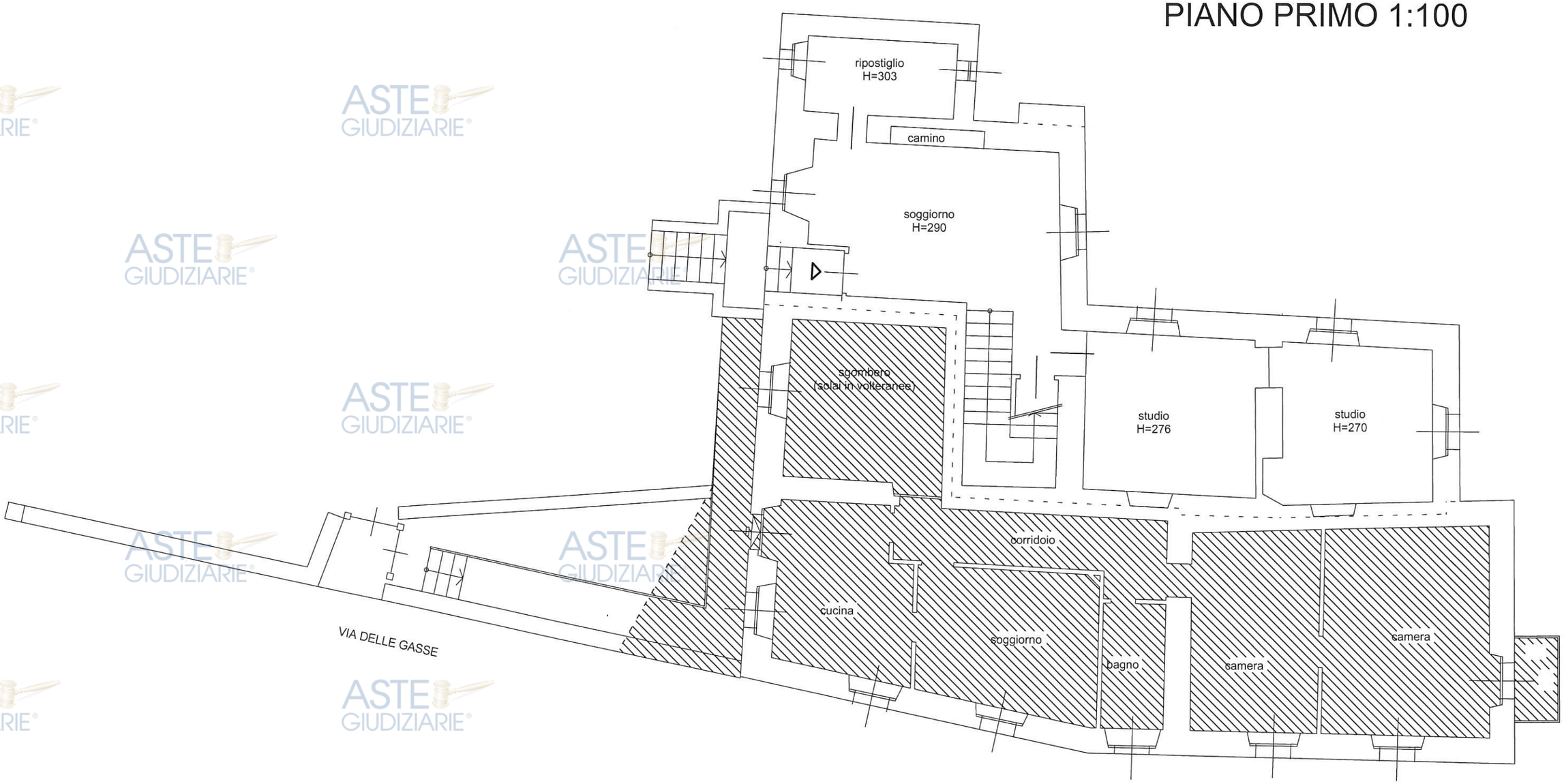
Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

PIANO TERRA 1:100



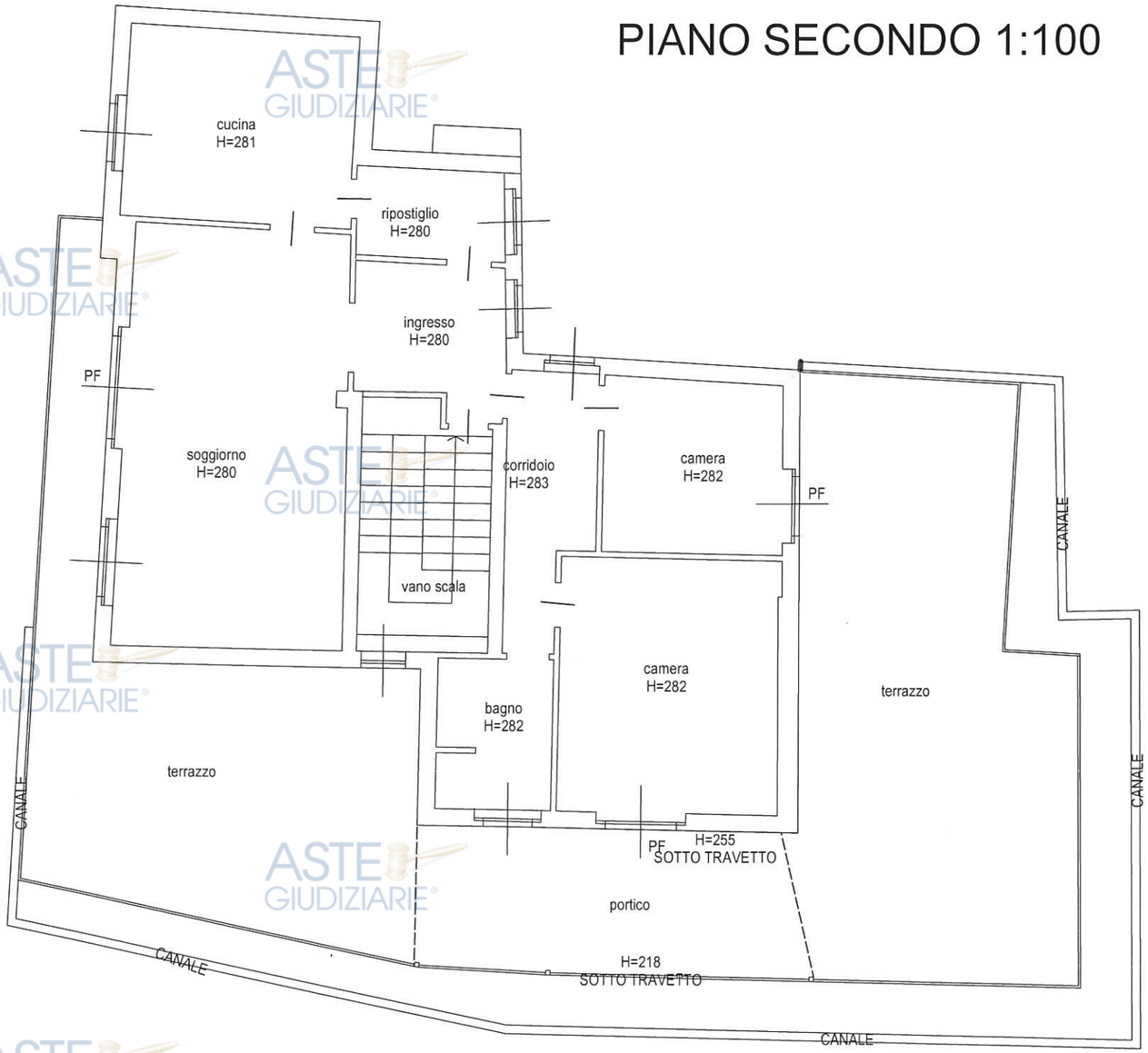
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

PIANO PRIMO 1:100



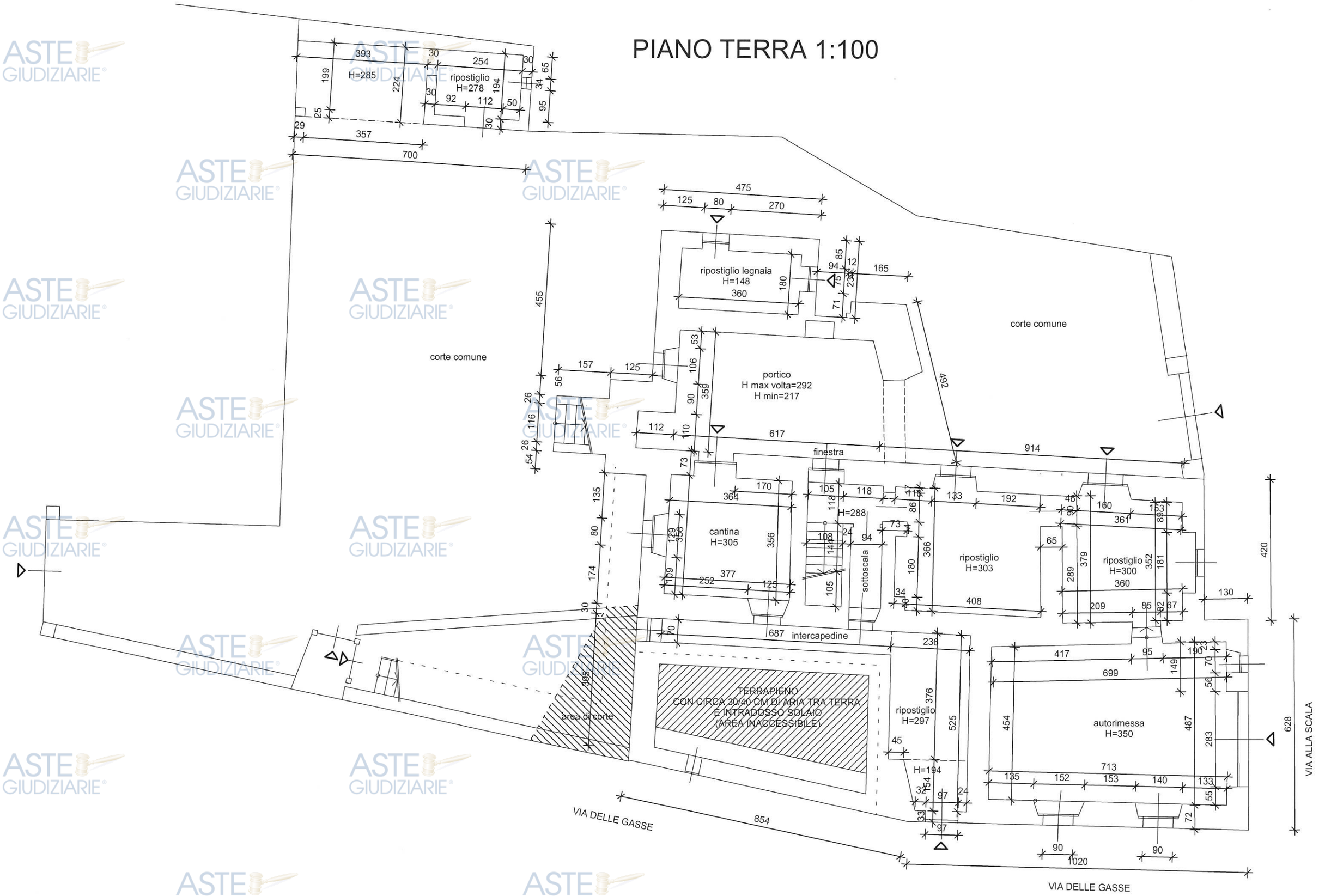
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

PIANO SECONDO 1:100



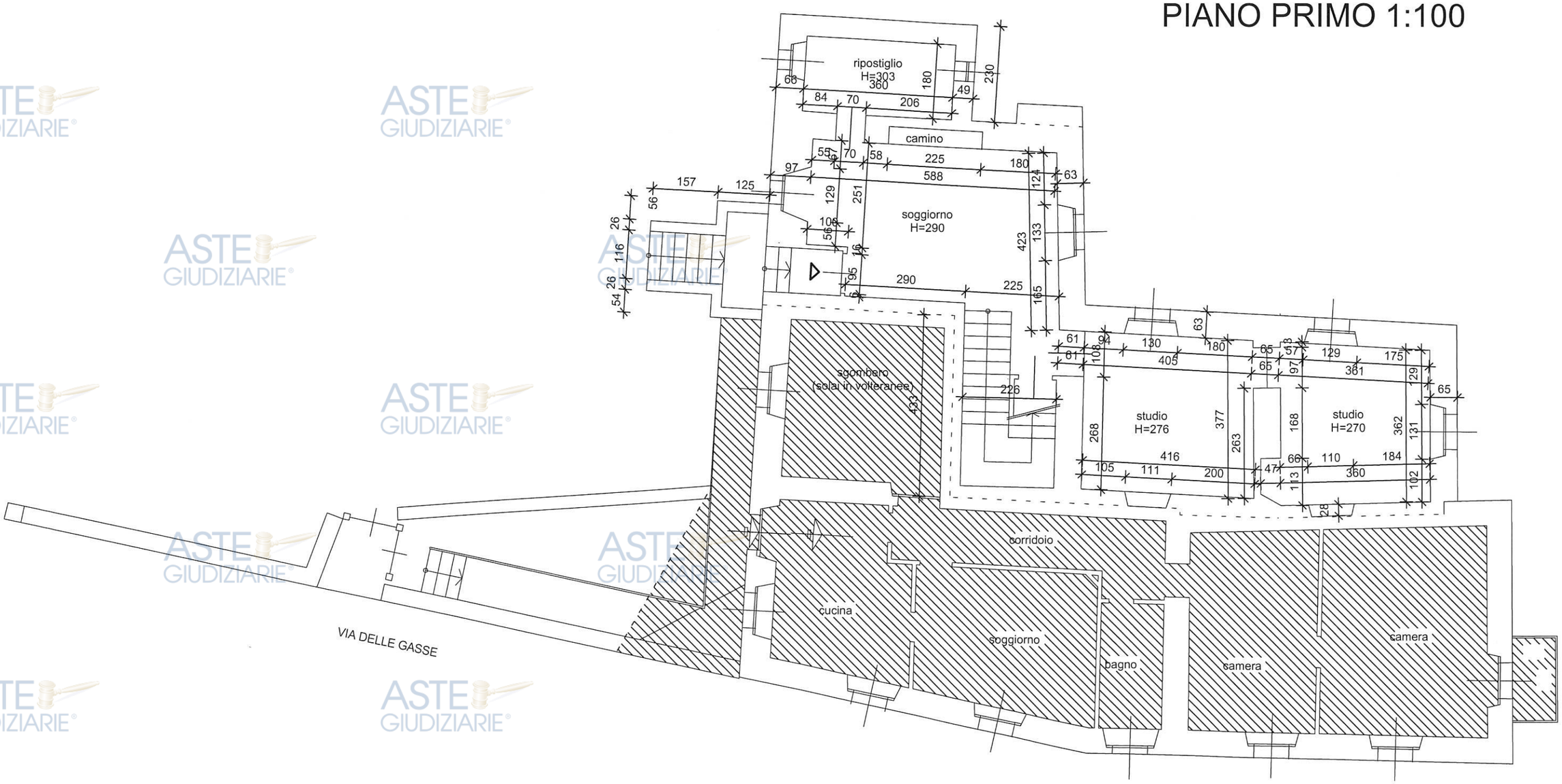
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

PIANO TERRA 1:100



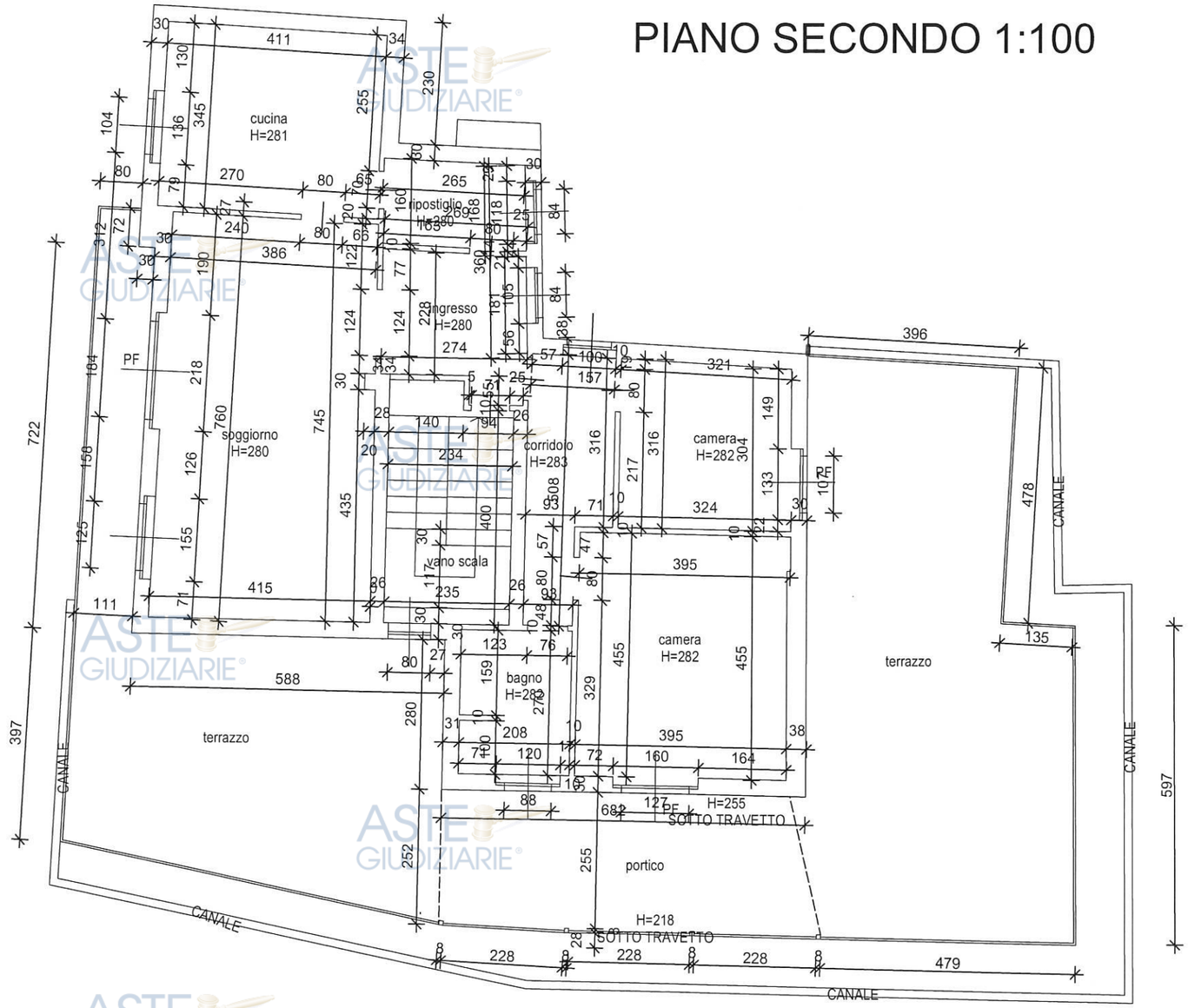
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

PIANO PRIMO 1:100



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

PIANO SECONDO 1:100



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Rappresentazione fotografica dell'immobile di Via delle Gasse







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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf







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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf







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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf







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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf







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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf







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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf









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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf







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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf









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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Consistenza dell'immobile di Via delle Gasse

Abitazione con pertinenze (Fg. 32, Part. 8, Sub. 3, 4 e 6 con Fg. 32, Part. 7) = 320,59 m^2 (convenzionali).

Nr. 1 autorimessa (Fg. 32, Part. 8, Sub. 7) = 46,94 m^2 (convenzionali).

Nr. 1 ripostiglio (Fg. 32, Part. 8, Sub. 5) = 17,33 m^2 (convenzionali).

Seguono tabelle di calcolo delle superfici convenzionali.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Foglio	Part. C.F.	Sub.	Destinazione	Piano	Sup. (m^2)	Coefficiente incidenza	Superficie convenzionale (m^2)	Totale superficie convenzionale (m^2)	Totale superficie convenzionale (m^2)
32	7 e 8	3	Ripostigli con vano scala	T	58,58	0,60	35,15	300,66	320,59
			Abitazione, escluso studi	1	56,11	1,00	56,11		
			Studi	1	43,74	1,35	59,05		
			Abitazione	2	127,52	1,00	127,52		
			Balcone	2	8,52	0,25	2,13		
			Terrazzo	2	25,00	0,35	8,75		
				2	56,64	0,10	5,66		
			Portico (tettoia)	2	17,97	0,35	6,29		
		4 e 6	Cantina	T	23,65	0,20	4,73	14,19	
			Portico	T	25,00	0,35	8,75		
				T	7,09	0,10	0,71		
			Ripostiglio	T	8,22	0,30	2,47	5,75	
			Portico	T	10,93	0,30	3,28		

AUTORIMESSA + RIPOSTIGLIO

Foglio	Part. C.F.	Sub.	Destinazione	Piano	Sup. (m^2)	Coefficiente incidenza	Superficie convenzionale (m^2)	Totale superficie convenzionale (m^2)	Totale superficie convenzionale (m^2)
32	8	7	Autorimessa	T	46,94	1,00	46,94	46,94	46,94
		5	Ripostiglio	T	17,33	1,00	17,33	17,33	17,33

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Caratteristiche costruttive prevalenti dell'immobile di Via delle Gasse

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti:

- struttura caratterizzata da murature portanti in pietra e laterizio, solai misti in acciaio/calcestruzzo, in parte in legno, in parte in latero/cemento; vi sono anche porzioni di solaio con originarie lastre in pietra rinforzate con elementi metallici, oltre a delle volte in pietra e cls presenti nei locali al piano terreno;
- copertura del fabbricato con struttura lignea e finitura caratterizzate da tegole in laterizio; terrazzi a cielo aperto del secondo piano con pavimento galleggiante in piastrelle di cemento;
- facciate esterne intonacate al civile e tinteggiate;
- balconi in c.a. ed in pietra, attrezzati con parapetti metallici di semplice fattura; solo il balcone in pietra su Strada della Scala presenta parapetti in ferro lavorato;
- divisori interni sostanzialmente in laterizio, intonacati e tinteggiati;
- scala interna con rivestimenti in pietra, attrezzata con parapetto in ferro lavorato;
- soffitti del primo e secondo piano prevalentemente intonacati e tinteggiati; quelli del piano terra sono in parte in legno a vista, in parte con vecchie volte anche con struttura mista acciaio/cls; in alcuni locali sono presenti vecchie lastre in pietra rinforzate con elementi in acciaio, altri, quelli di più recente ristrutturazione, presentano soffitti in cartongesso;

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

- serramenti prevalentemente in legno con vetro semplice; solo quelli dei due studi del primo piano sono in alluminio con vetrocamera;
- le porte interne sono sostanzialmente in legno di semplice fattura;
- i pavimenti sono in parte in piastrelle di ceramica o similare, in parte in legno; il bagno del secondo piano è piastrellato e presenta rivestimenti ceramici fino ad un'altezza di circa 2,20 m, ed è completo di accessori (lavabo, vaso, bidet, vasca e doccia);
- l'impianto elettrico è di tipo civile o assimilabile, ed è in fase di manutenzione ed attualmente non funzionante; da quanto appreso i lavori di sistemazione sono fermi dal 2018, manca parte della messa a terra e tutti i locali sono sprovvisti di luce;
- l'impianto di riscaldamento è caratterizzato da una caldaia funzionante a gas metano, anche per la produzione di acqua calda sanitaria, e radiatori a parete nei locali; il riscaldamento è presente sostanzialmente nei locali del secondo piano, mentre i due studi del primo piano non sono riscaldati dall'impianto; nel soggiorno del primo piano è presente un imponente camino; un altro camino è presente nel soggiorno del secondo piano;
- il fabbricato è allacciato alla rete idrica, a quella del gas, alla rete elettrica ed alla rete fognaria;
- l'autorimessa al piano terreno ha ingresso indipendente dalla Strada della Scala civico n. 1, dove è presente un'apertura basculante metallica; il pavimento è realizzato in cemento, le pareti sono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

intonacate al rustico, ed il soffitto presenta una struttura in legno a vista;

- al fabbricato si può accedere da Via delle Gasse n. 54 (accesso solo pedonale) che porta nella corte comune e di lì all'abitazioni ed ai suoi locali accessori; è altresì possibile accedere alla corte comune anche dal civico n. 3 della Starda della Scala, dove è presente un vecchio portone in legno che permette anche l'ingresso carraio – durante il sopralluogo è stato accertato anche un cancello in ferro lavorato presente in prossimità del civico n. 54/A di Via delle Gasse, ma per l'accesso alla corte comune anche da questo cancello è necessario il passaggio su altra proprietà, di cui non è stata rinvenuta servitù.

Si porta infine all'evidenza come nell'edificio di Via delle Gasse sia presente un'altra unità abitativa al primo piano, con accesso dal civico n. 54 (vedi aree tratteggiate nella rappresentazione grafica prima riportata).

Compendio "B"

È caratterizzato dai seguenti immobili.

Fabbricato all'Alpe Olmaine (Fg. 45, Particella 145, C.F.)

Piccolo fabbricato con contenuto terreno di pertinenza, sito all'Alpe Olmaine, alpeggio a circa 1.050 m s.l.m. soprastante l'abitato di Ornavasso (VB), raggiungibile solo con limitato sentiero e dopo aver lasciato la strada carrabile in prossimità della località San Bartolomeo, subito dopo il Santuario della Madonna del Boden, e precisamente:

- piano terra con unico locale ad uso deposito, di altezza interna netta pari a circa 2,10 m (pavimento – assito);

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

- primo piano con unico locale ad uso deposito con tetto a vista, la cui altezza interna netta è pari a circa 2,00 m sotto-colmo, e a circa 1,50 m all'imposta (misurazione sotto l'assito della copertura).

I due livelli non sono collegati tra loro; al primo piano si accede dal lato di monte a mezzo di una piccola apertura sopraelevata rispetto al terreno circostante il fabbricato.

Sul retro dell'immobile è presente una tettoia utilizzata come legnaia.

Trattasi di un vecchio fabbricato la cui costruzione originaria è risalente a prima del 1949 (il fabbricato senza la tettoia è già presente nella mappa d'impianto del Comune di Ornavasso, foglio n. 34, levata anno 1949 – cfr. Allegato 9); negli anni è stato verosimilmente risanato anche con la realizzazione di una tettoia sul lato di monte.

L'immobile è agibile e si presenta in uno stato generale di discreta conservazione, tenuto conto dell'età; non è allacciato ad alcuna utenza, e nella copertura è stata accertata la presenza di amianto (durante il sopralluogo del 11/05/2024 è stato prelevato un frammento di tegola che, mandato in laboratorio certificato, ha accertato un contenuto in amianto oltre i limiti di legge – cfr. Allegato 7, Rapporto di Prova n° 24LA40576 del 31/05/2024 Ordine n° 24-006228).

Rappresentazione grafica del fabbricato all'Alpe Olmaine (Fg. 45, Particella 145, C.F.)

A seguire si riportano le planimetrie catastali, raffiguranti il piano terra, il primo piano e l'area esterna di pertinenza del fabbricato.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Data presentazione: 06/02/1998 - Data: 01/02/2024 - n. T24675 - Richiedente: [redacted]

MODULARIO
F. - g. rend. 496

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

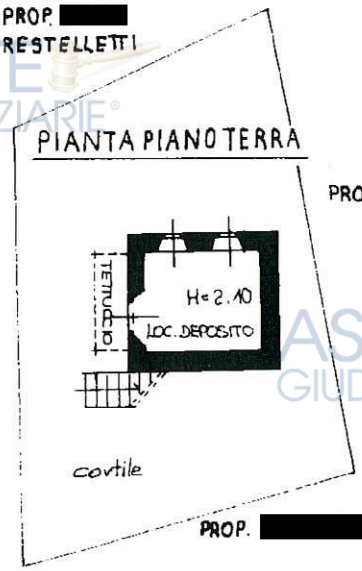
MOD. AN (CE)
300

Planimetria di u.i.u.

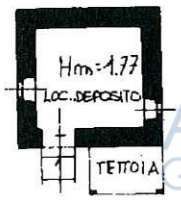
ORNAVASSO — LOCALITA' ALPE GHENTI D'OLMAINE — civ. .....

PROP. [redacted]
RESTELLETTI

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO
N.

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. — Denuncia di variazione — Con atto ... del ...

GEOMETRA
DELGROSSO ALDO
GEOMETRI
[redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/02/2024 - Comune di ORNAVASSO(G117) - < Foglio 54 - Particella 145 - Subalterno > LOCALITA' ALPE GHENTI D'OLMAINE Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/02/1998 - Data: 01/02/2024 - n. T24675 - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa Richiesto: A4(210x297)

foglio 54 particella 145 subalterno 10 catasto FABBRICATI

Data: 05/02/1998 n. 131

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Rappresentazione fotografica del fabbricato all'Alpe Olmaine (Fg. 45, Particella 145, C.F.)





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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf







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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf









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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf









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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Consistenza del fabbricato all'Alpe Olmaine (Fg. 45, Particella 145, C.F.)

Fabbricato all'Alpe Olmaine (Fg. 45, Particella 145) = 26,78 m^2 (convenzionali).

Segue tabella di calcolo delle superfici convenzionali.

N.B.

Nelle superfici convenzionali non è stata inserita la tettoia in quanto opera edilizia illegittima, e non sanabile (vedi quanto relazionato al successivo punto 4 dei quesiti).

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

FABBRICATO ALL'ALPE OLMAINE									
Foglio	**Part. C.F.**	**Sub.**	**Destinazione**	**Piano**	**Sup. (m^2)**	**Coefficiente incidenza**	**Superficie convenzionale (m^2)**	**Totale superficie convenzionale (m^2)**	**Totale superficie convenzionale (m^2)**
45	**145**		Deposito	T	15,39	1,00	15,39	**26,78**	**26,78**
			Deposito	1	15,39	0,50	7,70		
			Area esterna	T	25,00	0,10	2,50		
				T	59,61	0,02	1,19		

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Caratteristiche costruttive prevalenti del fabbricato all'Alpe Olmaine

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono le seguenti:

- struttura caratterizzata da murature portanti in pietra, solaio di separazione tra piano terreno e primo in legno;
- copertura del fabbricato con struttura lignea e finitura caratterizzate da tegole di cemento contenenti un quantitativo di amianto oltre i limiti di legge; le lattonerie sono in lamiera arrugginita e degradata;
- facciate esterne intonacate al rustico;
- serramenti in legno con vetro semplice e grate di protezione in ferro; oscuramenti caratterizzati da antoni in legno a battente sulle facciate;
- la porta di ingresso del piano terreno è in legno, quella di accesso al primo piano è in metallo, ed entrambe sono di semplice fattura e risultano verniciate;
- il pavimento del piano terreno è in cemento, quello del primo piano in legno;
- internamente le murature risultano intonacate al rustico e sono tinteggiate;
- l'immobile non è allacciato ad alcuna utenza;
- nel locale del piano terreno è presente un camino;
- sopra l'apertura del piano terreno è presente un tettuccio di semplice fattura con lastra ondulata di finitura (vetroresina o similare);
- la tettoia realizzata sul retro del fabbricato presenta una superficie di circa 2,65 m^2 con altezza variabile da 1,70 m a 1,80 m, ed è

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

caratterizzata da una precaria struttura in legno con copertura in ondulina metallica.

Terreni in Ornavasso in prossimità di Via delle Gasse (Fg. 27, Mappali 351 e 352, C.T.)

Trattasi di due terreni a prato incolto, senza caratteristiche edificabili (sono classificati quali aree a verde privato vincolato nel PRGC del Comune di Ornavasso – cfr. Allegato 10), e sono accessibili direttamente da cancello carraio su Via delle Gasse, posto all'altezza del civico n. 54, sostanzialmente di fronte all'immobile di cui al compendio "A" dell'atto di citazione.

I terreni sono prevalentemente pianeggiati, in parte recintati, e sugli stessi grava un vincolo di pericolosità geomorfologica; sono infatti classificati in classe 3b3a (aree alluvionali torrentizie – cfr. Allegato 12), qui segnalando come sul torrente San Carlo sia stato realizzato un progetto di riassetto idrogeologico che minimizza o elimina la pericolosità.

Rappresentazione grafica dei terreni in Ornavasso in prossimità di Via delle Gasse (Fg. 27, Mappali 351 e 352, C.T.)

A seguire si riporta l'estratto mappa catastale, con i due terreni che vengono evidenziati in colore verde.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Rappresentazione fotografica dei terreni in Ornavasso in prossimità di Via delle Gasse (Fg. 27, Mappali 351 e 352, C.T.)





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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf







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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf







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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Consistenza dei terreni in Ornavasso in prossimità di Via delle Gasse (Fg. 27, Mappali 351 e 352, C.T.)

Terreni (Fg. 27, Mappali 351 + 352) = 990,00 m^2 (convenzionali).

Segue tabella di calcolo delle superfici convenzionali.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

TERRENI									
Foglio	Part. C.T.	Sub.	Destinazione	Piano	Sup. (m^2)	Coefficiente incidenza	Superficie convenzionale (m^2)	Totale superficie convenzionale (m^2)	Totale superficie convenzionale (m^2)
27	351		Prato incolto	T	220,00	1,00	220,00	990,00	990,00
	352		Prato incolto	T	770,00	1,00	770,00		

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Terreno in Ornavasso in prossimità della Chiesa della Guardia, località Alla Guardia (Fg. 32, Mappale 1, C.T.)

Trattasi di un terreno senza caratteristiche edificabili (è identificato tra le aree a verde privato vincolato nel PRGC del Comune di Ornavasso), e catastalmente è classificato quale "bosco ceduo".

È situato in prossimità della Strada della Chiesa, località Alla Guardia, ed è posto sotto la Chiesa della Guardia.

Il bosco si presenta in forte pendenza con difficoltà di accesso, e sullo stesso è evidente l'affioramento di rocce.

Rappresentazione grafica del terreno in Ornavasso in prossimità della Chiesa della Guardia, località Alla Guardia (Fg. 32, Mappale 1, C.T.)

A seguire si riporta l'estratto mappa catastale, con il terreno che viene evidenziato in colore verde.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Rappresentazione fotografica del terreno in Ornavasso in prossimità della Chiesa della Guardia, località Alla Guardia (Fg. 32, Mappale 1, C.T.)





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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

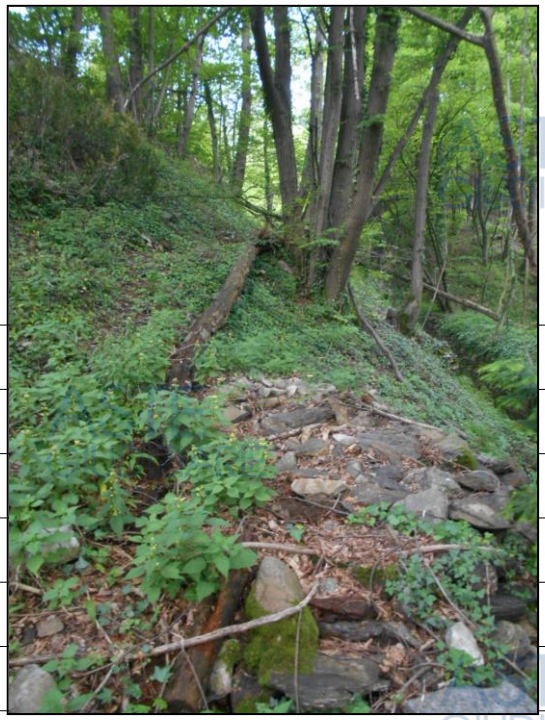


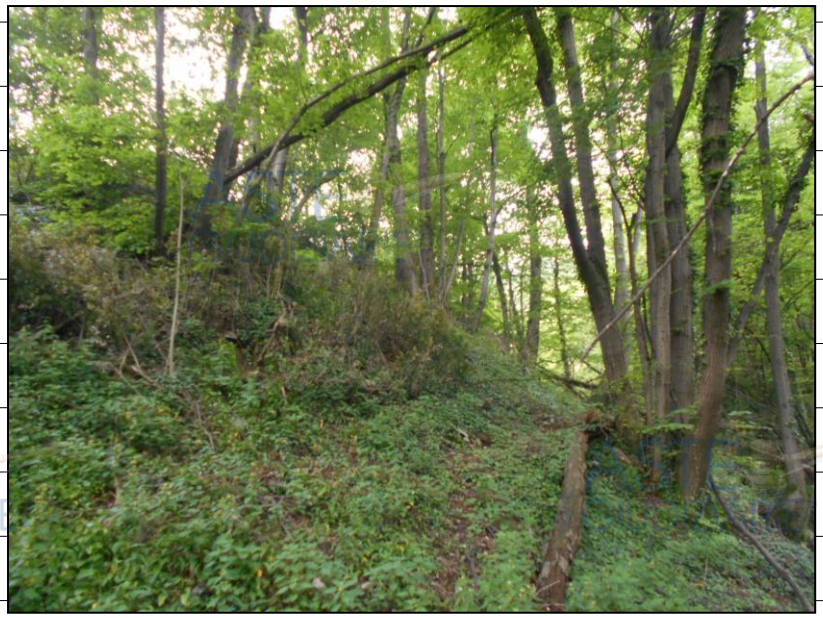




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf







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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

<u>Terreno in Ornavasso in prossimità del Santuario della Madonna del Boden, località Boden (Fg. 37, Mappale 109, C.T.)</u>

Trattasi di un terreno senza caratteristiche edificabili (è identificato tra le aree per attività agricola nel PRGC del Comune di Ornavasso), e catastalmente è classificato quale "bosco ceduo".

È situato in prossimità della Strada Vecchia del Boden, località Boden, ed è posto sotto la strada che sale al Santuario.

Il bosco si presenta in lieve pendenza con agevole accesso, ed è posto a lato della vecchia mulattiera che sale al Santuario della Madonna del Boden.

Sul terreno insiste una cappelletta.

<u>Rappresentazione grafica del terreno in Ornavasso in prossimità del Santuario della Madonna del Boden, località Boden (Fg. 37, Mappale 109, C.T.)</u>

A seguire si riporta l'estratto mappa catastale, con il terreno che viene evidenziato in colore verde.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf



Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T202712/2024
31-Gen-2024 13:16
Comune: (VB) ORNAVASSO
Foglio: 37

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Rappresentazione fotografica del terreno in Ornavasso in prossimità del Santuario della Madonna del Boden, località Boden (Fg. 37, Mappale 109, C.T.)





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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf







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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Consistenza del terreno in Ornavasso in prossimità della Chiesa della Guardia, località Alla Guardia (Fg. 32, Mappale 1, C.T.) e del terreno in Ornavasso in prossimità del Santuario della Madonna del Boden, località Boden (Fg. 37, Mappale 109, C.T.)

Terreno (Fg. 32, Mappale 1) = 2.170,00 m^2 (convenzionali).

Terreno (Fg. 37, Mappale 109) = 200,00 m^2 (convenzionali).

Segue tabella di calcolo delle superfici convenzionali.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

TERRENI									
Foglio	**Part. C.T.**	**Sub.**	**Destinazione**	**Piano**	**Sup. (m^2)**	**Coefficiente incidenza**	**Superficie convenzionale (m^2)**	**Totale superficie convenzionale (m^2)**	**Totale superficie convenzionale (m^2)**
32	**1**		Bosco	T	2.170,00	1,00	2.170,00	**2.370,00**	**2.370,00**
37	**109**		Bosco	T	200,00	1,00	200,00		

* * *

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Punto 3 – Progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni come descritte nel punto 2 dei quesiti, un progetto di comoda divisione, con conguagli in denaro, potrebbe essere quello di formare tre lotti come di seguito dettagliati:

- LOTTO 1, caratterizzato dall'immobile in Ornavasso di Via delle Gasse n. 54 e relative pertinenze (C.F., Fg. 32, Part 7, Part. 8, Sub. 3 + Sub. 4 + Sub. 6), unito ai terreni in Ornavasso posti in prossimità di Via delle Gasse (C.T., Fg. 27, Mapp. 351 + Mapp. 352);
- LOTTO 2, caratterizzato dal ripostiglio in Ornavasso con accesso diretto da Via delle Gasse snc (C.F., Fg. 32, Part. 8, Sub. 5), unito all'autorimessa in Ornavasso con accesso indipendente dalla Strada della Scala civico n. 1 (C.F., Fg. 32, Part. 8, Sub. 7);
- LOTTO 3, caratterizzato dal fabbricato all'Alpe Olmaine (C.F., Fg. 45, Part. 145), unito al terreno in Ornavasso in prossimità della Chiesa della Guardia (C.T., Fg. 32, Mapp. 1), ed al terreno in Ornavasso in prossimità del Santuario della Madonna del Boden, località Boden (C.T., Fg. 37, Mapp. 109).

Ad un assegnatario potrebbe andare il LOTTO 1, all'altro il LOTTO 2 con il LOTTO 3.

Tenuto conto degli attuali valori di mercato dei beni, come determinati al successivo punto 6 dei quesiti, l'assegnatario del LOTTO 1 dovrebbe in tal caso versare un conguaglio in denaro all'assegnatario dei LOTTI 2 e

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

LOTTO 3, pari al 50% di € 231.318,84 (€ 262.529,95 – € 24.141,66 – € 7.069,45), quindi € 115.659,42.

A seguire si anticipano le tabelle di sintesi della determinazione del valore attuale di mercato dei beni (vedi successivo punto 6 dei quesiti), combinate nei tre lotti, dove risulta evidente come, comunque si proceda con un diverso progetto di divisione, stante il fatto, di cui si relazionerà nei successivi punti dei quesiti, che l'immobile in Ornavasso di Via delle Gasse n. 54 e relative pertinenze (C.F., Fg. 32, Part. 7, Part. 8, Sub. 3 + Sub. 4 + Sub. 6), non sia comodamente e ragionevolmente divisibile, sempre si avranno importanti conguagli in denaro da corrispondere.

Al più, dal LOTTO 1, si potrebbero stralciare i terreni in Ornavasso posti in prossimità di Via delle Gasse (C.T., Fg. 27, Mapp. 351 + Mapp. 352), il cui valore ammonta a € 4.455,00, di fatto non riducendo comunque in modo significativo i conguagli in denaro da corrispondere; nell'eventualità il conguaglio si ridurrebbe da € 115.659,42 a € 111.204,42 [(€ 258.074,95 – € 4.455,00 – € 24.141,66 – € 7.069,45) x 50%].

Seguono tabelle di sintesi della determinazione del valore attuale di mercato dei beni, già riuniti nei tre lotti, che per comodità di lettura si riproducono anche in Allegato 20.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO DEI LOTTI

	Nr.	Descrizione	Identificazione catastale	Totale superficie convenzionale (m^2)	Valore unitario (€/m^2)	Valore di mercato totale (€)	Note del Ctu	Valore unitario medio da AdE (2° sem. 2023) - abitazioni civili (€/m^2)	Coeff. di merito, vetustà e stato di conservazione, agibilità	Coeff. di merito, posizione rispetto al centro abitato di Ornavasso	Valore Unitario di stima
LOTTO 1	1	**Immobile di Via delle Gasse 54, con pertinenze**	**C.F., Fg. 32, Part. 7, Part. 8, Sub. 3 + Sub. 4 + Sub. 6**	320,59	805,00 €	**258.074,95 €**	Valore di mercato medio per abitazioni civili, indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate, tenuto conto di un coefficiente di merito per vetustà e stato di conservazione, agibilità -22%, e di posizione rispetto al centro abitato di Ornavasso -8%. Nella stima rientrano le irregolarità edilizie accertate, tutte sanabili, il cui costo è stato stimato in omnicomprensivi 21.000,00 euro, sanzioni incluse.	1.150,00 €	-22%	-8%	805,00 €
	2	**Terreni in Ornavasso in prossimità di Via delle Gasse**	**C.T., Fg. 27, Mapp. 351 + Mapp. 352**	990,00	4,50 €	**4.455,00 €**	Valore di mercato stimato dal Ctu tenuto conto delle caratteristiche e della posizione dei terreni. Terreni a prato incolto, senza caratteristiche edificabili, classificati quale area a verde privato vincolato nel PRGC del Comune di Ornavasso, con presenza di vincolo di pericolosità geomorfologica di classe 3b3a, aree alluvionali torrentizie, qui valutando come sul torrente San Carlo sia stato realizzato un progetto di riassetto idrogeologico che minimizza o elimina la pericolosità.				
			VALORE DI MERCATO LOTTO 1			**262.529,95 €**					

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO DEI LOTTI

	Nr.	Descrizione	Identificazione catastale	Totale superficie convenzionale (m^2)	Valore unitario (€/m^2)	Valore di mercato totale (€)	Note del Ctu	Valore unitario medio da AdE (2° sem. 2023) - abitazioni civili / box (€/m^2)	Coeff. di merito, vetustà e stato di conservazione, agibilità	Coeff. di merito, posizione rispetto al centro abitato di Ornavasso	Valore Unitario di stima		
LOTTO 2	3	**Ripostiglio con accesso da Via delle Gasse snc**	**C.F., Fg. 32, Part. 8, Sub. 5**	17,33	178,25 €	**3.089,07 €**	Valore di mercato medio per abitazioni civili, indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate, tenuto conto di un coefficiente di merito per vetustà e stato di conservazione, agibilità -30%, e di posizione rispetto al centro abitato di Ornavasso -8%. Il valore unitario del ripostiglio è stato poi pesato con un'incidenza del 25% su quello dell'abitazione.	1.150,00 €	-30%	-8%	713,00 €	25%	178,25 €
	4	**Autorimessa con accesso da Strada della Scala civico n. 1**	**C.F., Fg. 32, Part. 8, Sub. 7**	46,94	448,50 €	**21.052,59 €**	Valore di mercato medio per box, indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate, tenuto conto di un coefficiente di merito per vetustà e stato di conservazione, agibilità -22%, e non ritenendo in questa sede di dover applicare coefficienti di merito per posizione rispetto al centro abitato di Ornavasso.	575,00 €	-22%		448,50 €		
			VALORE DI MERCATO LOTTO 2			**24.141,66 €**							

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO DEI LOTTI

	Nr.	Descrizione	Identificazione catastale	Totale superficie convenzionale (m^2)	Valore unitario (€/m^2)	Valore di mercato totale (€)	Note del Ctu	Valore unitario medio da AdE (2° sem. 2023) - abitazioni di tipo economico (€/m^2)	Coeff. di merito, vetustà e stato di conservazione, agibilità	Coeff. di merito, posizione	Coeff. di merito, amianto in copertura		
LOTTO 3	5	**Fabbricato all'Alpe Olmaine**	**C.F., Fg. 45, Part. 145**	26,78	127,50 €	**3.414,45 €**	Valore di mercato medio per abitazioni di tipo economico, indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate (zona extraurbana/rurale di Ornavasso), tenuto conto di un coefficiente di merito per vetustà e stato di conservazione, agibilità -15%, di posizione -20%, del fatto che nella copertura sia stata accertata la presenza di amianto -15%, nonché del fatto che trattasi di piccolo fabbricato a carattere non residenziale -20%. Nella stima rientrano le irregolarità edilizie accertate, tettoia in legno non sanabile e da rimuovere, il cui costo di demolizione e rimessione in pristino è stato stimato in omnicomprensivi 1.500,00 euro.	425,00 €	-15%	-20%	-15%	-20%	127,50 €
	6	**Terreno in Ornavasso in prossimità della Chiesa della Guardia**	**C.T., Fg. 32, Mapp. 1**	2170,00	1,50 €	**3.255,00 €**	Valore di mercato stimato dal Ctu tenuto conto delle caratteristiche e della posizione del terreno. Terreno senza caratteristiche edificabili, classificato quale area a verde privato vincolato nel PRGC del Comune di Ornavasso, e catastalmente classificato quale "bosco ceduo". E' situato in località Alla Guardia, sotto la Chiesa della Guardia. Il bosco si presenta in forte pendenza con difficoltà di accesso, e sullo stesso sono evidenti affioramenti di roccia.						
	7	**Terreno in Ornavasso in prossimità del Santuario della Madonna del Boden, località Boden**	**C.T., Fg. 37, Mapp. 109**	200,00	2,00 €	**400,00 €**	Valore di mercato stimato dal Ctu tenuto conto delle caratteristiche e della posizione del terreno. Terreno senza caratteristiche edificabili, classificato quale area per attività agricola nel PRGC del Comune di Ornavasso, e catastalmente classificato quale "bosco ceduo". E' situato in località Boden, sotto la strada che sale al Santuario, ai lati della Strada Vecchia del Boden. Il bosco si presenta in lieve pendenza con agevole accesso, e sullo stesso è presente una cappelletta della via crucis che sale al Santuario.						
						VALORE DI MERCATO LOTTO 2	**7.069,45 €**						
						VALORE DI MERCATO TOTALE LOTTI 1 + 2 + 3	**293.741,06 €**						

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Punto 4 – Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.02.85 n. 47 e succ. modif.

Tenuto conto degli accertamenti effettuati sugli immobili, con rilievi di dettaglio ed analisi di tutti i titoli edilizi che sia stato possibile acquisire agli atti del Comune di Ornavasso, espletati anche approfondimenti su vecchi documenti quali le mappe di primo impianto e mappa Rabbini, per quanto riguardi la legittimità urbanistica degli immobili, si relaziona come segue.

Immobile in Ornavasso (VB), Via delle Gasse n. 54 e Strada della Scala n. 1 e 3.

Epoca di realizzazione

La costruzione originaria del fabbricato risale a prima del 17/06/1867.

Sull'estratto mappa Rabbini (cfr. Allegato 9), sono già presenti alcuni corpi di fabbrica che caratterizzano l'attuale edificio.

Nella mappa di primo impianto del Comune di Ornavasso, foglio n. 32, levata anno 1949 (cfr. Allegato 9), la conformazione planimetrica del fabbricato è già sostanzialmente la stessa di quella attuale; qui è individuabile anche il ripostiglio nell'area esterna (attuale Fg. 32, Particella 7, C.F.).

Estremi di licenze o concessioni edilizie (cfr. Allegato 6)

Il primo titolo edilizio rinvenuto che interessi l'immobile è la Licenza N. 379 del 23/07/1974, rilasciata dal Comune di Ornavasso alla Sig.ra [redacted] che riguarda la formazione di un accesso per autorimessa al piano terreno del fabbricato.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

A questo titolo sono seguiti in ordine:

- Licenza di Costruzione del 28/12/1974, pratica N. 415/248, rilasciata dal Comune di Ornavasso alla Sig.ra [redacted] che interessa lavori di sistemazione e sopralzo casa in Via delle Gasse, a condizione che si ottenga la dichiarazione di non competenza o il nulla osta della Sovrintendenza ai Monumenti di Torino;
- Licenza di Costruzione del 06/08/1975, pratica N. 507, rilasciata dal Comune di Ornavasso alla Sig.ra [redacted] che interessa lavori di sistemazione e sopralzo della casa posta in Via delle Gasse come da progetto presentato in data 27/05/1975; di fatto questa è l'autorizzazione che è stata ottenuta per sistemare la casa di abitazione mediante sopralzo, e quale variante del progetto approvato con Licenza di Costruzione del 28/12/1974, pratica N. 415/248 – qui sono stati acquisiti i parere espressi dalla Soprintendenza ai Monumenti del Piemonte (rif. comunicazione del Comune di Ornavasso del 31/05/1975, n. 1199 prot. 2230);
- Dichiarazione di abitabilità del 07/10/1977, prot. N. 2388 – il riferimento è la sistemazione e sopralzo di cui Licenza di Costruzione del 28/12/1974, pratica N. 415/248 e successiva variante di cui Licenza di Costruzione del 06/08/1975, pratica N. 507;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 30/04/2009, prot. N. 3127, presentata dal Sig. [redacted] e dalla Sig.ra [redacted] che ha interessato opere interne di manutenzione straordinaria di un appartamento esistente senza modifica di destinazione d'uso, né di

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

volume, né di superficie calpestabile, e in particolare ai vani del primo piano, con adeguamento dell'impianto elettrico, posa di serramenti esterni ed interni, scrostatura dell'intonaco in cattivo stato e rifacimento tinteggiature dei vani, lucidatura dei pavimenti in legno, il tutto finalizzato al mantenimento dell'unità abitativa in conformità alle leggi vigenti;

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 29/07/2009, prot. N. 5572, presentata dal Sig. [redacted] e dalla Sig.ra [redacted] che ha interessato la parziale rimozione di muro a confine per la realizzazione di due accessi pedonali arretrati dalla Via delle Gasse al servizio delle unità abitative esistenti e muro divisorio interno;
- Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) del 01/03/2013, prot. N. 1409, presentata dal Sig. [redacted] e dalla Sig.ra [redacted] che ha interessato la sostituzione del manto di copertura in tegole canadesi con altro in lamiera preverniciata, zincata e dello spessore di mm 0,7, feltro anticondensa, viti, guarnizioni a doppia tenuta, colore grigio scuro e da posare su struttura metallica esistente.

Regolarità edilizia

Confrontato lo stato dei luoghi come rilevato in data 24/04/2024 con i titoli abilitativi di cui sopra, si dichiara la non regolarità edilizia dell'immobile di Via delle Gasse.

Tutte le difformità accertate sono comunque sanabili attraverso la presentazione di un'istanza edilizia in sanatoria (verosimilmente un Permesso di Costruire in sanatoria).

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

I costi di questa sanatoria, omnicomprensivi di spese tecniche, diritti e sanzioni, vengono stimati in € 21.000,00, qui evidenziando come la quota di diritti e sanzioni non si ritiene essere significativamente alta; in questo importo è da ritenersi compresa anche una relazione geologica che confermi la possibilità della sanatoria.

Seguono nel dettaglio le difformità accertate →

1. Diversa disposizione di alcuni divisori interni, sono state eseguite alcune demolizioni di murature interne non segnalate nei titoli edilizi esaminati, è stata accertata una conformazione della scala interna differente da quella indicata negli atti edilizi – si ritiene che queste difformità possano rientrare nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del T.U.E. di cui D.P.R. 380/01.
2. Mancata coerenza tra le aperture ed altri elementi architettonici minori rappresentati nei prospetti dei titoli edilizi esaminati rispetto a quanto accertato il 24/04/2024 – si ritiene che queste difformità possano rientrare nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del T.U.E. di cui D.P.R. 380/01.
3. Copertura del fabbricato accertata in tegole di laterizio rosso, quando a progetto era stata prevista e prescritta una copertura in pietra, inoltre nei prospetti dei titoli edilizi esaminati, nel riportare la copertura, non vi è perfetta corrispondenza tra il rappresentato ed il realizzato; sono stati anche accertati parapetti di terrazzi e balconi in ferro quando a progetto erano stati prescritti in legno.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Tutte queste difformità non si giudicano essere modifiche delle finiture di minima entità e devono essere sanate.

4. Al piano secondo è stato accertato un soggiorno con una superficie non legittima pari a circa 14,00 m^2 (area di circa 2,00 m x 7,00 m), altrettanto dicasi per la camera lato ovest dove è stata accertata una seconda porzione non legittima pari a circa 2,00 m^2; di contro, nella zona cucina, ingresso e ripostiglio, sono evidenti riduzioni di superficie sull'autorizzato il cui ordine di grandezza è pari a circa 2,00 m^2.

   Quanto alle difformità accertate nella zona cucina/ripostiglio/ingresso/camera lato ovest, si ritiene che le stesse possano rientrare nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del T.U.E. di cui D.P.R. 380/01 (vedi irregolarità esecutive di muri esterni ed interni, e/o errori progettuali corretti in cantiere, e/o errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere).

   L'ampliamento di circa 14,00 m^2 del soggiorno non rientra nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del T.U.E. di cui D.P.R. 380/01, in quanto l'immobile di cui trattasi presenta una superficie utile legittima calcolata in 220,00 m^2 (47,92 m^2 al piano terra + 78,52 m^2 al primo piano + 95,56 m^2 al secondo piano), da cui la tolleranza ammessa del 4%, quindi massimi 8,88 m^2 (220,00 x 4%), che sono minori di 14,00 m^2.

   Sarà pertanto necessario sanare l'aumento volumetrico accertato, qui evidenziando come l'immobile di Via delle Gasse non sia inserito in

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

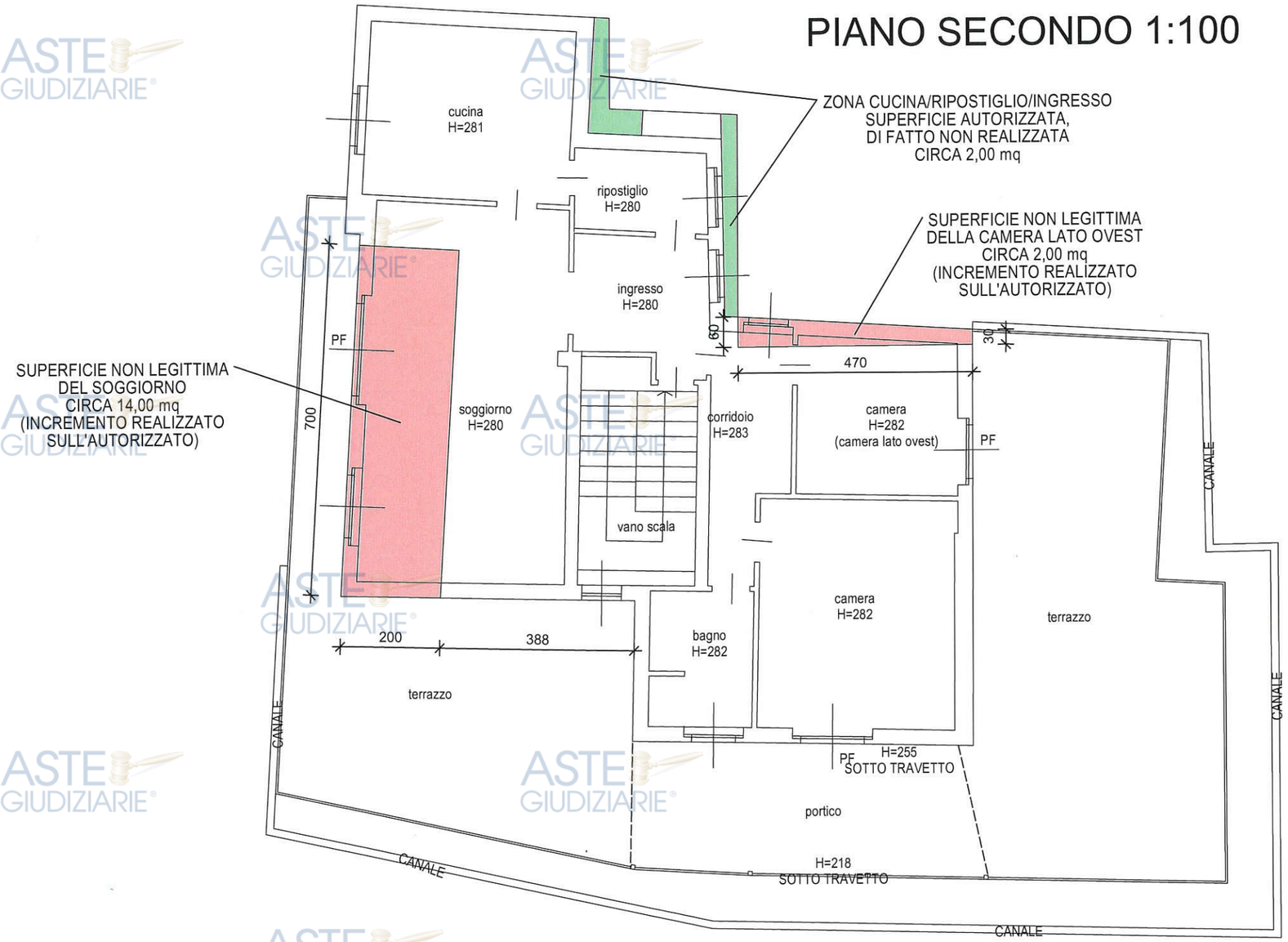
area con vincolo paesaggistico, e come il vincolo di pericolosità geomorfologica che classifica l'area in cui sorge l'immobile in classe 3b3a (aree alluvionali torrentizie), ammetta ampliamenti volumetrici tenuto conto che sul torrente San Carlo sono state realizzate opere di riassetto idrogeologico che hanno minimizzato o eliminato la pericolosità.

A seguire si riporta l'estratto planimetrico del secondo piano dove vengono evidenziate queste difformità.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

PIANO SECONDO 1:100



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

5. Quanto al portico realizzato sul terrazzo del secondo piano, combinando la C.I.L. del 01/03/2013, prot. N. 1409, con l'art. 9-bis del T.U.E. di cui D.P.R. 380/01, si può concludere che non sia legittimo, ma sanabile (la C.I.L. non viene giudicata equivalente ad un titolo abilitativo rilasciato o assentito).
6. Da ultimo si porta all'evidenza come nelle pratiche esaminate non sia presente quella che interessi espressamente la suddivisione dell'immobile in due unità abitative.

   È nella D.I.A. del 30/04/2009, prot. N. 3127, presentata dal Sig. [redacted] e dalla Sig.ra [redacted] e che ha interessato opere interne di manutenzione straordinaria di un appartamento esistente senza modifica di destinazione d'uso, né di volume, né di superficie calpestabile, che si trova l'indicazione della seconda unità abitativa; questa è espressamente dichiarata nell'elaborato grafico del primo piano (cfr. Allegato 6).

   Richiamando l'art. 9-bis del T.U.E. di cui D.P.R. 380/01, si può concludere come la suddivisione sia legittima (la D.I.A. viene giudicata equivalente ad un titolo abilitativo rilasciato o assentito).

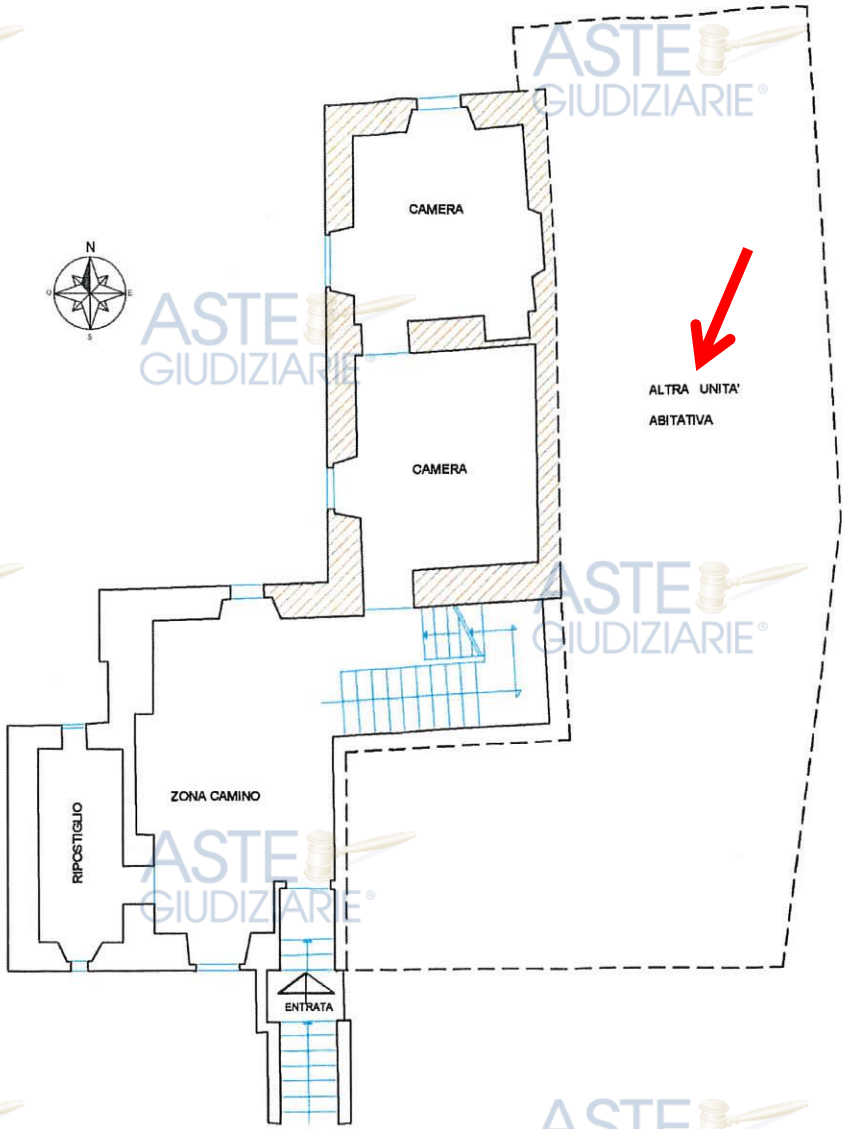
   Qui si evidenzia come in ogni caso, anche la suddivisione dell'immobile in due unità abitative, resterebbe comunque sanabile.

   Segue estratto della D.I.A. del 30/04/2009, prot. N. 3127, che evidenzia l'altra unità abitativa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

PRIMO PIANO ESISTENTE

Altezza interna H=310 - scala 1:100



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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Fabbricato all'Alpe Olmaine

Epoca di realizzazione

La costruzione originaria del fabbricato risale a prima del 1949.

Nella mappa di primo impianto del Comune di Ornavasso, foglio n. 54, levata anno 1949 (cfr. Allegato 9), è già presente il fabbricato, ad esclusione della tettoia come accertata sul suo lato di monte con l'accesso del 11/05/2024.

Quanto alla tettoia, non è conosciuta la data di sua realizzazione; l'unica certezza al riguardo è che sia stata realizzata dopo l'anno 1949.

Estremi di licenze o concessioni edilizie

Nell'ambito degli accessi effettuati presso il Comune di Ornavasso non sono stati rinvenuti atti edilizi che abbiano interessato il fabbricato all'Alpe Olmaine.

In merito alla sua regolarità edilizia, tenuto conto che la sua realizzazione è antecedente alla Legge Ponte N. 765 del 1967 entrata in vigore il 01 settembre 1967, e che ci si trovi al di fuori dei centri abitati, si può concludere per la sua legittimità urbanistica a meno della tettoia come accertata presente in data 11/05/2024.

Tenuto conto che l'immobile non presenta caratteri residenziali (catastalmente è un C/2 di due locali ad uso deposito), la tettoia non è sanabile e deve essere demolita.

I costi di questa demolizione, messe in conto le caratteristiche del manufatto come descritte al punto 2 dei quesiti (precaria struttura in legno con copertura caratterizzata da ondulina metallica della superficie di circa

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

2,65 m^2 con altezza variabile da 1,70 m a 1,80 m), vengono stimati in omnicomprensivi € 1,500.00.

Terreni

Quanto ai terreni, si evidenza come sugli stessi non siano stati accertati manufatti o altro che possano comprometterne la loro legittimità urbanistica secondo gli usi consentiti dalle norme del PRGC del Comune di Ornavasso.

Per tutto quanto sopra relazionato, si può pertanto concludere come gli immobili oggetto di domanda di divisione presentino i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della Legge 28/02/1985 N. 47 e successive modificazioni, qui evidenziando come per l'immobile in Ornavasso di Via delle Gasse, siano presenti irregolarità edilizie realizzate in parziale difformità dei titoli abilitativi, e tutte sanabili, i cui costi di sanatoria vengono stimati in omnicomprensivi € 21.000,00 spese tecniche, diritti e sanzioni incluse; per il fabbricato all'Alpe Olmaine è stata accertata una tettoia abusiva, non sanabile, che deve essere demolita, i cui costi di rimessione in pristino vengono stimati in omnicomprensivi € 1.500,00.

* * *

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Punto 5 – Proceda a predisporre, con riguardo ai beni oggetto di divisione, 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

Esaminati i documenti catastali degli immobili oggetto di domanda di divisione come acquisiti in data 31/01/2024 (cfr. Allegato 1), è stata riscontrata un'incongruenza sull'indicazione dei nominativi degli intestatari, che è stata rettificata con apposite n. 2 istanze:

- la prima, a seguito dell'annullamento dell'Atto di compravendita notaio A. Giambò del 21/05/1985, rep. n. 2080/666, trascritto a Verbania in data 10/06/1985, Registro generale n. 3778, Registro particolare n. 2939, a favore del Sig. [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] quota di 1/2, e della Sig.ra [redacted] C.F. [redacted] quota di 1/2, ATTO ANNULLATO con Annotazione presentata il 22/12/2022, Registro particolare n. 1256 Registro generale n. 16110; vedi Ricevuta di Registrazione di Domanda di Volture prot. VB0033322 del 05/08/2024 (cfr Allegato 21);
- la seconda, a seguito della rettifica di certificato di denuncia di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

successione del 11/11/2022, n. 156, volume 9990, Trascritto a Verbania il 28/11/2022, Registro generale n. 14729, Registro particolare n. 11976, per morte della Sig.ra [redacted] C.F. [redacted] data di morte [redacted] a favore della Sig.ra [redacted] C.F. [redacted] quota di 1/2, e del Sig. [redacted] C.F. [redacted] quota di 1/2; vedi Ricevuta di Registrazione di Domanda di Volture prot. VB0037437 del 09/08/2024 (cfr. Allegato 21).

In merito all'estratto mappa catastale al Catasto Terreni, relativo al fabbricato distinto al Foglio 32, particella 8, è stata riscontrata un'errata rappresentazione della sua sagoma a confine con Via delle Gasse, che è stata rettificata con apposita istanza; vedi Ricevuta di Registrazione di Domanda di Volture prot. 41721 del 04/09/2024 (cfr. Allegato 21).

Per l'immobile di Via delle Gasse è stato inoltre necessario effettuare un aggiornamento catastale per regolarizzare le difformità riscontrate in sede di sopralluogo con rilievo del 24/04/2024, e sinteticamente caratterizzate come segue.

A seguito degli accertamenti effettuati nell'ambito dell'incarico assegnato, non si è riscontrata corrispondenza tra le planimetrie catastali originarie di cui al C.F. ex Part. 315, Sub. 8 graffato a Part. 316, Sub. 1, ed ex Part. 315, Sub. 9, e lo stato e le condizioni dei luoghi, come nel loro stato

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

di fatto al 24/04/2024.

La planimetria catastale originaria dell'ex Part. 315, Sub. 8 graffato a Part. 316, Sub. 1 riportava infatti difformità nella distribuzione degli spazi interni ai vari piani, differente da quanto accertato in loco.

Anche la planimetria catastale originaria dell'ex Part. 315, Sub. 9 riportava difformità nella distribuzione degli spazi interni, differente da quanto accertato.

Contestualmente agli aggiornamenti di cui sopra, è stato necessario effettuare anche un allineamento catastale.

Da ultimo, su segnalazione del Ctp di parte attrice, Geom. Germagnoli, si è proceduto con un atto di rettifica per la corretta indicazione delle utilità comuni del subalterno 1 (C.F. Foglio 32, Particella 8): bene comune non censibile – corte ed intercapedine – a tutti i subalterni della Particella n. 8, al Mappale 7, ed all'unità immobiliare censita al Foglio 1 Particella 315 Sub. 7 (cfr. Allegato 26).

Attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie

Stante le rettifiche sugli intestatori come sopra dettagliato e gli adeguamenti del 09/09/2024 (mod. D1 prot. n. VB0044908 di cui avvenuta denuncia di variazione del 09/09/2024, e mod. D1 prot. n. VB0044909 di cui avvenuta denuncia di variazione del 09/09/2024, presentati nell'ambito della consulenza tecnica), si può pertanto dichiarare che i dati catastali e le planimetrie depositate siano conformi allo stato di fatto degli immobili, in particolare che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

della rendita catastale, e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 Legge 27 febbraio 1985, si attesta la conformità catastale dei beni oggetto di domanda di divisione.

In Allegato 21 e 26 vengono riprodotti tutti gli elementi utili (istanze, visure, planimetrie catastali, denunce di variazione, ecc.).

Seguono identificativi catastali dei beni aggiornati alla data della presente relazione.

COMPENDIO "A"

CATASTO TERRENI

Comune di ORNAVASSO

Foglio 32; Particella 8

Qualità Classe: ente urbano; Superficie: 533 m^2.

Foglio 32; Particella 7

Qualità Classe: ente urbano; Superficie: 18 m^2.

CATASTO FABBRICATI

Comune di ORNAVASSO

Abitazione: Foglio 32 Particella 8; Sub. 3

Categoria A/3; Classe 1; Consistenza 10 vani; Superficie catastale 291 m^2; Rendita € 516,46; Via delle Gasse n. 54; piano T-1-2; Intestati: [redacted] proprietà per 1/2, [redacted] proprietà per 1/2.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Locale di deposito: Foglio 32 Particella 8; Sub. 4

Categoria C/2; Classe 2; Consistenza 39 m^2; Superficie catastale 61 m^2; Rendita € 70,50; Strada della scala n. 3; piano T; Intestati:

[redacted] proprietà per 1/2, [redacted] proprietà per 1/2.

Locale di deposito: Foglio 32 Particella 8; Sub. 5

Categoria C/2; Classe 2; Consistenza 12 m^2; Superficie catastale 19 m^2; Rendita € 21,69; Via delle Gasse snc; piano T; Intestati:

[redacted] proprietà per 1/2, [redacted] proprietà per 1/2.

Locale di deposito: Foglio 32 Particella 8; Sub. 6

Categoria C/2; Classe 2; Consistenza 6 m^2; Superficie catastale 13 m^2; Rendita € 10,85; Via delle Gasse n. 54; piano T; Intestati:

[redacted] proprietà per 1/2, [redacted] proprietà per 1/2.

Autorimessa: Foglio 32 Particella 8; Sub. 7

Categoria C/6; Classe 3; Consistenza 33 m^2; Superficie catastale 47 m^2; Rendita € 102,26; Strada della scala n. 1; piano T; Intestati:

[redacted] proprietà per 1/2, [redacted] proprietà per 1/2.

Locale di deposito: Foglio 32 Particella 7

Categoria C/2; Classe 2; Consistenza 14 m^2; Superficie catastale 20 m^2; Rendita € 25,31; Via delle Gasse n. 54; piano T; Intestati:

[redacted] proprietà per 1/2, [redacted]

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

proprietà per 1/2.

COMPENDIO "B"

CATASTO TERRENI

Comune di ORNAVASSO

Foglio 54; Particella 145

Qualità Classe: ente urbano; Superficie: 100 m^2.

Foglio 31; Particella 1

Qualità: bosco ceduo; Classe: 1; Superficie: 2.170 m^2; Reddito Dominicale € 1,57; Reddito Agrario € 0,56;

Intestati:

[redacted] proprietà per 1/2, [redacted]

proprietà per 1/2.

Foglio 37; Particella 109

Qualità: bosco ceduo; Classe: 1; Superficie: 200 m^2; Reddito Dominicale € 0,14; Reddito Agrario € 0,05;

Intestati:

[redacted] proprietà per 1/2, [redacted]

proprietà per 1/2.

Foglio 27; Particella 351

Qualità: seminativo; Classe: 2; Superficie: 220 m^2; Reddito Dominicale € 0,62; Reddito Agrario € 1,02;

Intestati:

[redacted] proprietà per 1/2, [redacted]

proprietà per 1/2.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Foglio 27; Particella 352

Qualità: seminativo arborato; Classe: 2; Superficie: 770 m^2; Reddito Dominicale € 2,19; Reddito Agrario € 3,98;

Intestati:

[redacted] proprietà per 1/2, [redacted] proprietà per 1/2.

CATASTO FABBRICATI

Comune di ORNAVASSO

Locale di deposito: Foglio 54 Particella 145

Categoria C/2; Classe 1; Consistenza 18 m^2; Superficie catastale 41 m^2; Rendita € 27,89; Località Alpe Ghenti D'Olmaine; piano T-1;

Intestati:

[redacted] proprietà per 1/2, [redacted] proprietà per 1/2.

* * *

Punto 6 – 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

Stanti gli adeguamenti catastali come indicati al punto 5 dei quesiti, i beni oggetto di domanda di divisione possono essere così identificati:

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

1. Immobile di Via delle Gasse 54, con pertinenze, Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 7, Particella 8, Subalterno 3 + Subalterno 4 + Subalterno 6;
2. Terreni in Ornavasso in prossimità di Via delle Gasse, Catasto Terreni, Foglio 27, Mappale 351 + Mappale 352;
3. Ripostiglio con accesso da Via delle Gasse snc, Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 8, Subalterno 5;
4. Autorimessa con accesso da Strada della Scala civico n. 1, Catasto Fabbricati, Foglio 32, Particella 8, Subalterno 7;
5. Fabbricato all'Alpe Olmaine, Catasto Fabbricati, Foglio 45, Particella 145;
6. Terreno in Ornavasso in prossimità della chiesa della Guardia, Catasto Terreni, Foglio 32, Mappale 1;
7. Terreno in Ornavasso in prossimità del Santuario della Madonna del Boden, località Boden, Catasto Terreni, Foglio 37, Mappale 109.

Tutti questi beni sono comodamente divisibili, e un'eventuale vendita potrebbe essere fatta in uno o più lotti.

L'ulteriore divisibilità dell'immobile di Via delle Gasse 54 (Bene n. 1) non è ritenuta comoda in quanto l'immobile è distribuito su due livelli collegati da un vano scala interno, con impiantistica unica. Anche le pertinenze site al piano terreno sono già state catastalmente identificate come unità immobiliari urbane indipendenti ed ulteriori divisioni sembrano irragionevoli. Inoltre nel Bene n. 1 è stato inserito il Subalterno 4, che è caratterizzato da un portico con accesso carraio dalla Strada della Scala

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

civico n. 3 che potrebbe essere trasformato in un posto auto a servizio dell'unità abitativa dei livelli soprastanti.

Quanto al Bene n. 2, due terreni, procedere con un'ulteriore divisibilità, sarebbe irragionevole, visto che l'accesso al mappale 351 avviene dal mappale 352, che è l'unico ad avere un ingresso indipendente da Via delle Gasse.

Determinazione del valore attuale di mercato dei beni

Metodo di stima

Ai fini della valutazione degli immobili come nel loro stato di fatto accertato con gli accessi del 01/03/2024, 24/04/2024 e 11/05/2024, si è ritenuto di procedere alla determinazione del valore attuale di mercato dei beni oggetto di domanda di divisione, con un metodo comparativo, che utilizzi come parametro di valutazione l'"€/m^2".

Considerando le caratteristiche costruttive e di finitura, età e stato di conservazione, agibilità e posizione degli immobili, vengono stimati i seguenti valori unitari:

1. Immobile di Via delle Gasse 54, con pertinenze = 805,00 €/m^2;
2. Terreni in Ornavasso in prossimità di Via delle Gasse = 4,50 €/m^2;
3. Ripostiglio con accesso da Via delle Gasse snc = 178,25 €/m^2;
4. Autorimessa con accesso da Strada della Scala civico n. 1 = 448,50 €/m^2;
5. Fabbricato all'Alpe Olmaine = 127,50 €/m^2;
6. Terreno in Ornavasso in prossimità della Chiesa della Guardia = 1,50 €/m^2;

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

7. Terreno in Ornavasso in prossimità del Santuario della Madonna del Boden = 2,00 €/m^2.

La stima espressa si ritiene congrua con i dati storici di cui si dispone, valutati età, qualità e stato di manutenzione, nonché caratteristiche e condizioni degli immobili.

Quanto ai fabbricati la determinazione dei valori unitari è stata condotta prendendo come riferimento il valore di mercato medio per abitazioni civili, box ed abitazioni di tipo economico, indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate 2° semestre 2023, tenuto conto di un coefficiente di merito per vetustà e stato di conservazione, agibilità e di posizione e, per il fabbricato all'Alpe Olmaine, anche per la presenza di amianto in copertura e del suo carattere non residenziale, qui precisando come nelle stime effettuate rientrino le irregolarità edilizie accertate, tutte sanabili per l'immobile di Via delle Gasse, e con la necessità di procedere con una rimessione in pristino con la demolizione della tettoia in legno del fabbricato all'Alpe Olmaine, i cui costi sono stati rispettivamente stimati in omnicomprensivi € 21.000,00 ed € 1.500,00 (vedi punto 4 dei quesiti).

Tenuto delle superfici convenzionali dei vari beni come determinate al punto 2 dei quesiti, il valore attuale di mercato dei beni viene determinato come segue:

1. Immobile di Via delle Gasse 54, con pertinenze = 320,59 m^2 x 805,00 €/m^2 = € 258.074,95;

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

2. Terreni in Ornavasso in prossimità di Via delle Gasse = 990,00 m^2 x 4,50 €/m^2 = € 4.455,00;
3. Ripostiglio con accesso da Via delle Gasse snc = 17,33 m^2 x 178,25 €/m^2 = € 3.089,07;
4. Autorimessa con accesso da Strada della Scala civico n. 1 = 46,94 m^2 x 448,50 €/m^2 = € 21.052,59;
5. Fabbricato all'Alpe Olmaine = 26,78 m^2 x 127,50 €/m^2 = € 3.414,45;
6. Terreno in Ornavasso in prossimità della Chiesa della Guardia = 2.170 m^2 x 1,50 €/m^2 = € 3.255,00;
7. Terreno in Ornavasso in prossimità del Santuario della Madonna del Boden = 200,00 m^2 x 2,00 €/m^2 = € 400,00.

In conclusione, il valore attuale di mercato dei beni oggetto di domanda di divisione, tenuto conto dei valori praticati nella zona e delle condizioni degli immobili, viene determinato in complessivi € 293.741,06.

A seguire si riporta una tabella di sintesi delle stime effettuate, che è stata suddivisa per beni e con note del Ctu, che per comodità di lettura si riproduce anche in Allegato 22.

Nell'Allegato 23 vengono riprodotti i valori di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate 2° semestre 2023 con riferimento alle zone centrali/centro abitato ed extraurbana/rurale di Ornavasso.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO DEI BENI

Nr.	Descrizione	Identificazione catastale	Totale superficie convenzionale (m^2)	Valore unitario (€/m^2)	Valore di mercato totale (€)	Note del Ctu	Valore unitario medio da AdE (2° sem. 2023) - abitazioni civili / box (€/m^2)	Coeff. di merito, vetustà e stato di conservazione, agibilità	Coeff. di merito, posizione rispetto al centro abitato di Ornavasso	Valore Unitario di stima		
1	**Immobile di Via delle Gasse 54, con pertinenze**	**C.F., Fg. 32, Part. 7, Part. 8, Sub. 3 + Sub. 4 + Sub. 6**	320,59	805,00 €	**258.074,95 €**	Valore di mercato medio per abitazioni civili, indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate, tenuto conto di un coefficiente di merito per vetustà e stato di conservazione, agibilità -22%, e di posizione rispetto al centro abitato di Ornavasso -8%. Nella stima rientrano le irregolarità edilizie accertate, tutte sanabili, il cui costo è stato stimato in omnicomprensivi 21.000,00 euro, sanzioni incluse.	1.150,00 €	-22%	-8%	805,00 €		
2	**Terreni in Ornavasso in prossimità di Via delle Gasse**	**C.T., Fg. 27, Mapp. 351 + Mapp. 352**	990,00	4,50 €	**4.455,00 €**	Valore di mercato stimato dal Ctu tenuto conto delle caratteristiche e della posizione dei terreni. Terreni a prato incolto, senza caratteristiche edificabili, classificati quale area a verde privato vincolato nel PRGC del Comune di Ornavasso, con presenza di vincolo di pericolosità geomorfologica di classe 3b3a, aree alluvionali torrentizie, qui valutando come sul torrente San Carlo sia stato realizzato un progetto di riassetto idrogeologico che minimizza o elimina la pericolosità.						
3	**Ripostiglio con accesso da Via delle Gasse snc**	**C.F., Fg. 32, Part. 8, Sub. 5**	17,33	178,25 €	**3.089,07 €**	Valore di mercato medio per abitazioni civili, indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate, tenuto conto di un coefficiente di merito per vetustà e stato di conservazione, agibilità -30%, e di posizione rispetto al centro abitato di Ornavasso -8%. Il valore unitario del ripostiglio è stato poi pesato con un'incidenza del 25% su quello dell'abitazione.	1.150,00 €	-30%	-8%	713,00 €	25%	178,25 €
4	**Autorimessa con accesso da Strada della Scala civico n. 1**	**C.F., Fg. 32, Part. 8, Sub. 7**	46,94	448,50 €	**21.052,59 €**	Valore di mercato medio per box, indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate, tenuto conto di un coefficiente di merito per vetustà e stato di conservazione, agibilità -22%, e non ritenendo in questa sede di dover applicare coefficienti di merito per posizione rispetto al centro abitato di Ornavasso.	575,00 €	-22%		448,50 €		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Nr.	Descrizione	Identificazione catastale	Totale superficie convenzionale (m^2)	Valore unitario (€/m^2)	Valore di mercato totale (€)	Note del Ctu		Valore unitario medio da AdE (2° sem. 2023) - abitazioni di tipo economico (€/m^2)	Coeff. di merito, vetustà e stato di conservazione, agibilità	Coeff. di merito, posizione	Coeff. di merito, amianto in copertura		
5	**Fabbricato all'Alpe Olmaine**	**C.F., Fg. 45, Part. 145**	26,78	127,50 €	**3.414,45 €**	Valore di mercato medio per abitazioni di tipo economico, indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate (zona extraurbana/rurale di Ornavasso), tenuto conto di un coefficiente di merito per vetustà e stato di conservazione, agibilità -15%, di posizione -20%, del fatto che nella copertura sia stata accertata la presenza di amianto -15%, nonché del fatto che trattasi di piccolo fabbricato a carattere non residenziale -20%. Nella stima rientrano le irregolarità edilizie accertate, tettoia in legno non sanabile e da rimuovere, il cui costo di demolizione e rimessione in pristino è stato stimato in omnicomprensivi 1.500,00 euro.		425,00 €	-15%	-20%	-15%	-20%	127,50 €
6	**Terreno in Ornavasso in prossimità della Chiesa della Guardia**	**C.T., Fg. 32, Mapp. 1**	2170,00	1,50 €	**3.255,00 €**	Valore di mercato stimato dal Ctu tenuto conto delle caratteristiche e della posizione del terreno. Terreno senza caratteristiche edificabili, classificato quale area a verde privato vincolato nel PRGC del Comune di Ornavasso, e catastalmente classificato quale "bosco ceduo". E' situato in località Alla Guardia, sotto la Chiesa della Guardia. Il bosco si presenta in forte pendenza con difficoltà di accesso, e sullo stesso sono evidenti affioramenti di roccia.							
7	**Terreno in Ornavasso in prossimità del Santuario della Madonna del Boden, località Boden**	**C.T., Fg. 37, Mapp. 109**	200,00	2,00 €	**400,00 €**	Valore di mercato stimato dal Ctu tenuto conto delle caratteristiche e della posizione del terreno. Terreno senza caratteristiche edificabili, classificato quale area per attività agricola nel PRGC del Comune di Ornavasso, e catastalmente classificato quale "bosco ceduo". E' situato in località Boden, sotto la strada che sale al Santuario, ai lati della Strada Vecchia del Boden. Il bosco si presenta in lieve pendenza con agevole accesso, e sullo stesso è presente una cappelletta della via crucis che sale al Santuario.							
					Valore attuale di mercato di tutti i beni	**293.741,06 €**							

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Punto 7 – Indichi il valore locatizio dei fabbricati oggetto del compendio da dividere, dal 27.07.2015, data del decesso di [redacted] sino alla data del 15.09.2023

Ai fini della stima del valore locatizio dei fabbricati oggetto del compendio da dividere, si ritiene di procedere con un metodo sintetico comparativo, basato sulla comparazione tra le caratteristiche degli immobili caratterizzanti il compendio da dividere e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui sia stato accertato il canone di mercato.

Periodo di riferimento

Inizio locazione = [redacted] data di decesso della Sig.ra [redacted]

Fine locazione = 15/09/2023.

Mesi totali della locazione = 99.

Fonti e valori unitari

Sono state considerate, come dati di riferimento, le seguenti fonti:

- Agenzia delle Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari nel periodo dal 2015 al 2023, qui riprodotte in Allegato 25.

Relativamente ai dati dell'Agenzia delle Entrate e considerata un'abitazione di tipo civile, si rileva nella zona centrale/centro abitato di Ornavasso e nel periodo di riferimento un valore medio di locazione in €/m^2 x mese pari a 3,38 di superficie lorda (L); per i box questo valore medio è pari a 2,38 €/m^2.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Con riferimento alle abitazioni di tipo economico, si rileva nella zona extraurbana/rurale di Ornavasso e nel periodo di riferimento un valore medio di locazione in €/m^2 x mese pari a 1,28 di superficie lorda (L).

Consistenza e coefficienti di merito

Per il calcolo della consistenza dei fabbricati oggetto del compendio da dividere si rinvia al calcolo delle superfici convenzionale di cui al punto 2 del quesito; quanto ai coefficienti di merito si è tenuto conto di vetustà e stato di conservazione, agibilità, e posizione e, per il fabbricato all'Alpe Olmaine, anche della presenza di amianto in copertura, e del fatto che presenti carattere non residenziale.

Stima dei canoni di locazione mensili

I canoni di locazione mensili, dati dal prodotto delle superfici convenzionali per il canone unitario di riferimento, suddivisi per immobile, vengono definiti come segue:

1. Immobile di Via delle Gasse 54, con pertinenze = 320,59 m^2 x 2,37 €/m^2 = € 759,80;
3. Ripostiglio con accesso da Via delle Gasse snc = 17,33 m^2 x 0,52 €/m^2 = € 9,01;
4. Autorimessa con accesso da Strada della Scala civico n. 1 = 46,94 m^2 x 1,86 €/m^2 = € 87,31;
5. Fabbricato all'Alpe Olmaine = 26,78 m^2 x 0,38 €/m^2 = € 10,18.

Stima dei canoni di locazione nel periodo di riferimento (99 mesi)

I canoni di locazione nel periodo di riferimento di 99 mensilità vengono definiti come segue:

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

1. Immobile di Via delle Gasse 54, con pertinenze = € 75.220,03;
3. Ripostiglio con accesso da Via delle Gasse snc = € 892,15;
4. Autorimessa con accesso da Strada della Scala civico n. 1 = € 8.643,53;
5. Fabbricato all'Alpe Olmaine = € 1.007,46.

In conclusione, il valore locatizio dei fabbricati oggetto del compendio da dividere, nel periodo dal [redacted] al 15/09/2023, tenuto conto dei canoni praticati nella zona e delle condizioni degli immobili, viene definito in complessivi € 85.763,18.

La stima del valore locatizio tiene conto di tutte le caratteristiche dei fabbricati, problematiche impiantistiche e di altro genere incluse, come descritte nell'elaborato peritale.

È stata condotta ipotizzando un valore unitario di locazione, che è stato mediato nel periodo di interesse, e differenziato per immobile (fabbricato).

A questo valore sono stati applicati dei coefficienti di merito, tutti peggiorativi, per tenere conto delle caratteristiche come potute verificare con gli accessi del marzo, aprile e maggio 2024.

Non avendo informazioni certe sullo stato dei fabbricati nel periodo intercorrente dal [redacted] al 15/09/2023, è stato ipotizzato che quanto accertato nell'ambito delle operazioni peritali espletate sia lo stato dei fabbricati mantenuto negli anni, salvo un naturale degrado.

A seguire si riporta una tabella riepilogativa che sintetizza la stima effettuata, che per comodità di lettura si riproduce anche in Allegato 24.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Nell'Allegato 25 vengono riprodotti i valori di locazione indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate dal 2° semestre 2015 al 2° semestre 2023 con riferimento alle zone centrali/centro abitato ed extraurbana/rurale di Ornavasso.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Periodo di riferimento				
inizio	27/07/2015	data del decesso di [redacted]		
fine	15/09/2023			
mesi totali	99,07	99	arrotondati	

Nr		Identificazione catastale	Totale superficie convenzionale (m^2)	Valore locazione (€/m^2 x mese)	Canone locazione mensile (€)	Canone totale nel periodo di riferimento di 99 mesi (€)	Note del Ctu	Mesi totali	Locazione media (dal 2015 al 2023)	Coeff. di merito, vetustà e stato di conservazione, agibilità	Coeff. di merito, posizione rispetto a centro abitato di Ornavasso	Valore Unitario di stima		
1	**Immobile di Via delle Gasse 54, con pertinenze**	**C.F., Fg. 32, Part. 7, Part. 8, Sub. 3 + Sub. 4 + Sub. 6**	320,59	2,37 €	**759,80 €**	**75.220,03 €**	Valore locazione medio per abitazioni civili, indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate tenuto conto di un coefficiente di merito per vetustà e stato di conservazione, agibilità -22%, e di posizione rispetto al centro abitato di Ornavasso -8%	99	3,38	-22%	-8%	2,37 €		
3	**Ripostiglio con accesso da Via delle Gasse snc**	**C.F., Fg. 32, Part. 8, Sub. 5**	17,33	0,52 €	**9,01 €**	**892,15 €**	Valore locazione medio per abitazioni civili, indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate tenuto conto di un coefficiente di merito per vetustà e stato di conservazione, agibilià -30%, e di posizione rispetto al centro abitato di Ornavasso -8%. Il valore unitario del ripostiglio è stato poi pesato con un'incidenza del 25% su quello dell'abitazione.	99	3,38	-30%	-8%	2,10 €	25%	0,52 €
4	**Autorimessa con accesso da Strada della Scala civico n. 1**	**C.F., Fg. 32, Part. 8, Sub. 7**	46,94	1,86 €	**87,31 €**	**8.643,53 €**	Valore locazione medio per box, indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate, tenuto conto di un coefficiente di merito per vetustà e stato di conservazione, agibilità -22%, e non ritenendo in questa sede di dover applicare coefficienti di merito per posizione rispetto al centro abitato di Ornavasso.	99	2,38	-22%		1,86 €		

Nr		Identificazione catastale	Sup. comm. (m^2)	Valore locazione (€/m^2 x mese)	Canone locazione mensile (€)	Canone totale nel periodo di riferimento di 99 mesi (€)	Note del Ctu	Mesi totali	Locazione media (dal 2015 al 2023)	Coeff. di merito, vetustà e stato di conservazione, agibilità	Coeff. di merito, posizione	Coeff. di merito, amianto in copertura		
5	**Fabbricato all'Alpe Olmaine**	**C.F., Fg. 45, Part. 145**	26,78	0,38 €	**10,18 €**	**1.007,46 €**	Valore di locazione medio per abitazioni di tipo economico, indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate (zona extraurbana/rurale di Ornavasso), tenuto conto di un coefficiente di merito per vetustà e stato di conservazione, agibilità -15%, di posizione -20%, del fatto che nella copertura sia stata accertata la presenza di amianto -15%, nonché del fatto che trattasi di piccolo fabbricato a carattere non residenziale -20%.	99	1,28	-15%	-20%	-15%	-20%	0,38 €
			Totali	**866,29 €**	**85.763,18 €**									

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Mesi totali	Locazione media (dal 2015 al 2023)	Coeff. di merito, vetustà e stato di conservazione, agibilità	Coeff. di merito, posizione rispetto a centro abitato di Ornavasso	Valore Unitario di stima		
99	3,38	-22%	-8%	2,37 €		
99	3,38	-30%	-8%	2,10 €	25%	0,52 €
99	2,38	-22%		1,86 €		

Mesi totali	Locazione media (dal 2015 al 2023)	Coeff. di merito, vetustà e stato di conservazione, agibilità	Coeff. di merito, posizione	Coeff. di merito, amianto in copertura		
99	1,28	-15%	-20%	-15%	-20%	0,38 €

2015	*2016*	*2017*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*media*
3,45	*3,45*	*3,40*	*3,30*	*3,30*	*3,30*	*3,30*	*3,30*	*3,60*	*3,38*
3,45	*3,45*	*3,40*	*3,30*	*3,30*	*3,30*	*3,30*	*3,30*	*3,60*	*3,38*
2,45	*2,45*	*2,45*	*2,45*	*2,45*	*2,30*	*2,30*	*2,30*	*2,30*	*2,38*

2015	*2016*	*2017*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*media*
1,25	*1,25*	*1,25*	*1,25*	*1,25*	*1,25*	*1,25*	*1,25*	*1,50*	*1,28*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

* * *

6.2. Risposte alle memorie dei consulenti tecnici di parte

Analisi della memoria tecnica di parte attrice

Parte attrice (Sig.ra [redacted] nella persona del suo consulente: Geom. Giacomo Germagnoli – cfr. Allegato 15.

Viste e valutate le memorie del Ctp, il sottoscritto replica alle sue osservazioni come segue, nei punti in contrasto con il presente elaborato peritale finale, e respinge le deduzioni proposte.

Progetto di comoda divisione

Nell'elaborato finale è stato corretto un refuso della bozza (conguaglio da ridurre al 50%), e ridotti i valori dei lotti, di fatto portando a € 115.659,42 il conguaglio in denaro, che potrebbe essere ulteriormente ridotto a € 111.204,42 come spiegato a pagina 78 dell'elaborato peritale.

Se nel Lotto 1 venisse inserita anche l'autorimessa, il conguaglio in denaro salirebbe ancora.

È altresì vero che il Lotto 1 verrebbe privato dell'autorimessa, ma a pagina 99 e successive dell'elaborato peritale viene data evidenza come nel Bene n. 1 (immobile di Via della Gasse n. 54 con pertinenze) sia stato inserito il Subalterno 4, che è caratterizzato da un portico con accesso carraio dalla Strada della Scala civico n. 3 che potrebbe essere trasformato in un posto auto a servizio dell'unità abitativa dei livelli soprastanti, di fatto non privando il bene di quanto oggigiorno sia giudicato indispensabile dal Ctp.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Bene comune non censibile, Fg. 32, Part. 8, Sub. 1

L'osservazione del Geom. Germagnoli è stata condivisa e si è proceduto con un atto di rettifica per la corretta indicazione delle utilità comuni del subalterno 1 (C.F. Foglio 32, Particella 8): bene comune non censibile – corte ed intercapedine – a tutti i subalterni della Particella n. 8, al Mappale 7, ed all'unità immobiliare censita al Foglio 1 Particella 315 Sub. 7 (cfr. Allegato 26).

Analisi della memoria tecnica di parte convenuta

Parte convenuta (Sig. [redacted] nella persona del suo consulente: Ing. Marco Lami – cfr. Allegato 16.

Viste e valutate le memorie del Ctp, il sottoscritto replica alle sue osservazioni come segue, nei punti in contrasto con il presente elaborato peritale finale, e respinge le deduzioni proposte.

Punto 2 – Descrizione dettagliata dei beni con rappresentazione grafica e fotografica

L'unità abitativa di cui al Foglio 1, mapp. 315, subalterno 7 non fa parte dei beni oggetto di domanda di divisione in quanto non è parte del Compendio A dell'atto di citazione, e nulla si ritiene di dover replicare in questa sede su tutto ciò che interessi questa unità abitativa.

Si resta comunque disponibili ad integrare l'elaborato peritale qualora venisse chiesto dal Sig. Giudice.

Quando ai due studi del primo piano, il fatto che i locali, nei titoli antecedenti al 2000, non avessero alcun inquadramento, non significa che

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

non possano avere destinazione d'uso funzionale di studio all'interno di un'abitazione.

Catastalmente sarebbe ininfluente averli definiti camere o studi, in quanto conterebbero sempre come 1 vano.

Vero che nella D.I.A. del 30/04/2009 vengono definiti camere, ma è altrettanto vero che durante il sopralluogo del 01/03/2024 gli stessi sono stati definiti studi.

In ogni caso, ai fini della presente CTU, averli con destinazione d'uso funzionale di camere o studio è totalmente ininfluente, anche sulla regolarità catastale, fermo restando che siano da considerarsi due locali con uso funzionale di studio all'interno di un'unità abitativa, che presenta già due camere al livello soprastante.

Si condivide che anche l'autorimessa non sia nell'immediato agibile e nella relazione finale ne è stata data evidenza (vedi pagina 29 dell'elaborato peritale).

Consistenza dell'immobile di Via delle Gasse

I due locali considerati con uso funzionale di studio all'interno dell'abitazione sono stati pesati con un coefficiente di incidenza pari a 1,35 per le loro caratteristiche qualitative.

Non si condividono poi le altre osservazioni portate dal Ctp, ritenendo di aver applicato dei coefficienti di incidenza e delle modalità di calcolo delle superfici che sono coerenti con il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), ed applicati al caso di specie.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Per quanto sopra si conferma la superficie convenzionale dell'immobile di Via delle Gasse come segue:

- Abitazione con pertinenze (Fg. 32, Part. 8, Sub. 3, 4 e 6 con Fg. 32, Part. 7) = 320,59 m^2 (convenzionali);
- Nr. 1 autorimessa (Fg. 32, Part. 8, Sub. 7) = 46,94 m^2 (convenzionali);
- Nr. 1 ripostiglio (Fg. 32, Part. 8, Sub. 5) = 17,33 m^2 (convenzionali).

Quanto all'accesso "indipendente" dal civico 54 dell'unità abitativa del primo piano (mapp. 315 sub. 7), è stato sistemato nella relazione finale, qui evidenziando come il richiamo al tratteggio non voglia indicare un accesso indipendente, ma dare evidenza grafica dell'altra unità abitativa del primo piano (vedi pagina 49 dell'elaborato peritale).

Contesto generale strutturale

Per quanto potuto accertare nell'ambito delle operazioni peritali espletate, il contesto generale strutturale non compromette l'agibilità dell'immobile di Via delle Gasse (unità immobiliari oggetto di domanda di divisione), fermo restando che approfondimenti specifici dovranno essere condotti al di fuori della presente CTU.

Sono necessarie opere di manutenzione di elementi strutturali, che sono state segnalate nella descrzione dei beni (vedi pagina 28 e successive dell'elaborato peritale), e di cui se ne è tenuto conto nelle valutazioni, dove sono stati indicati dei coefficienti di merito per vetustà, stato di conservazione e agibilità.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Punto 3 – Progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro

Nell'elaborato finale è stato corretto innanzitutto un refuso della bozza (conguaglio da ridurre al 50%) e, recependo parzialmente le osservazioni dell'Ing. Lami, ridotti anche i valori dei lotti, di fatto portando a € 115.659,42 il conguaglio in denaro, che potrebbe essere ulteriormente ridotto a € 111.204,42 come spiegato a pagina 78 dell'elaborato peritale.

Con riferimento all'immobile di Via delle Gasse, nel progetto di comoda divisione, si è tenuto conto dello stato dei luoghi che attualmente è caratterizzato da due unità abitative e di cui solo una è oggetto della domanda di divisione.

È stato poi valutato e motivato il fatto per cui non si ritenga comodo e ragionevole suddividere ulteriormente l'immobile in Ornavasso di Via delle Gasse n. 54 e relative pertinenze, C.F., Fg. 32, Part. 7, Part. 8, Sub. 3 + Sub. 4 + Sub. 6 (vedi pagina 99 e successive dell'elaborato peritale).

La divisione che prospetta l'Ing. Lami a pagina 6 di sue note (*tutto il piano terra le due camere/studi a piano primo e il ripostiglio a mapp. 7 possono essere tranquillamente assegnati al lotto 2 – comprendente l'autorimessa – semplicemente chiudendo una porta sulla scala con una parete e modificando l'accesso alle camere/studi – chiusura porta da un lato e apertura nell'altro lato*), non può essere considerato un progetto di comoda e ragionevole divisione, qui ancora ricordando come l'unità abitativa del primo piano (mapp. 315, sub. 7) non sia oggetto di domanda di divisione.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Resterebbe anche il fatto che l'unità abitativa oggetto di divisione verrebbe privata dell'autorimessa senza possibilità di avere disponibile un comodo posto auto coperto (subalterno 4).

Ci si chiede anche quale appetibilità o interesse potrebbe trovare un bene di soli locali accessori e due camere/studi confinati tra due unità abitative.

Quanto alle valutazioni dei beni, si rinvia ai punti seguenti.

Punto 4 – Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.02.85 n. 47 e succ. modif.

A pagina 88 dell'elaborato peritale finale viene data evidenza come nelle pratiche esaminate non sia presente quella che interessi espressamente la suddivisione dell'immobile in due unità abitative, ed ivi si rimanda anche per le considerazioni in merito alla legittimità di questa suddivisione.

Nell'applicazione dei parametri di cui all'art. 34-bis del T.U.E. di cui D.P.R. 380/01, si è tenuto conto della singola unità immobiliare e, nel calcolo della superficie utile, della sola superficie assentita, il tutto coerente con il testo di legge.

Si condivide sulla necessità della relazione geologica e nella relazione finale ne è stata data evidenza, anche alzando di € 1.000,00 i costi di sanatoria (vedi pagina 84 dell'elaborato peritale).

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Punto 5 – Proceda a predisporre, con riguardo ai beni oggetto di divisione, 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

Quanto alla legittimità urbanistica della suddivisone in due unità abitative, si rinvia a quanto già replicato al punto 4.

Quando ai due studi del primo piano, si richiama il fatto che averli a catasto quali studi o camere, non cambierebbe l'attestazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, in quanto non sussisterebbero in ogni caso difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 Legge 27 febbraio 1985, si conferma pertanto la conformità catastale dei beni oggetto di domanda di divisione.

Punto 6 – 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

Sulla divisibilità dei lotti, si rinvia a quanto già replicato al punto 3.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Determinazione del valore attuale di mercato dei beni

Le osservazioni dell'Ing. Lami sono state parzialmente recepite, riducendo il valore attuale di mercato dei beni oggetto di domanda di divisione a complessivi € 293.741,06 (in bozza erano stati valutati € 330.775,67).

Seguono repliche puntuali alle sue osservazioni.

Immobile di Via delle Gasse

Per l'immobile di Via delle Gasse non si ritiene congrua una valutazione partendo da abitazioni di tipo economico come fatto osservare dal Ctp.

Innanzitutto si evidenzia come agli atti di parte convenuta Sig. [redacted] sia presente una valutazione di suo interesse che porti ad un valore unitario pari a circa 890,00 €/m^2, quando nella presente CTU il valore unitario viene determinato in 805,00 €/m^2, dando anche evidenza come gli 890,00 €/m^2 stimati si riferiscano ad un valore alla data di apertura della successione (si richiama il doc. 10 fasc. conv. Sig. [redacted] – procedimento R.G. n. 120/2017, memorie dell'Ing. Franco Falciola del 17/12/2018 nell'interesse di parte Sig. [redacted] e Sig.ra [redacted]

In questa valutazione, richiamando le tabelle OMI, si fa poi riferimento a valori di mercato per abitazioni di tipo civile e non a valori di abitazioni di tipo economico come proposto dall'Ing. Lami.

In ogni caso le tipologie OMI non corrispondono alle categorie catastali da A/1 ad A/4, e non si ritiene pertinente il collegamento proposto dall'Ing. Lami in sue memorie.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

I prezzi di vendita che il Ctp elenca a pagina 10 e 11 di sue memorie, non sono significativi in quanto non sono note le caratteristiche quantitative e qualitative degli immobili.

Ripostiglio di Via della Gasse ed autorimessa con accesso da Strada della Scala civico n. 1

Nelle valutazioni proposte si è tenuto conto della presenza degli scarichi e degli allacciamenti, nonché delle caratteristiche dell'autorimessa come evidenziati dall'Ing. Lami.

Qui si rimanda ai coefficienti di merito rispettivamente assegnati a -30% per il ripostiglio, e -22% per l'autorimessa.

Fabbricato all'Alpe Olmaine

L'Ing. Lami conclude per un valore che potrebbe arrivare fino ad € 2.000,00.

L'Ing. Falciola aveva concluso, già mettendo in conto la presenza di amianto sulla copertura, per un valore di € 3.500,00 alla data di apertura della successione (rif. doc. 10 fasc. conv. Sig. [redacted]

La presente CTU conclude per un valore attuale di mercato pari a € 3.414,45, che si ritiene congruo e qui si conferma.

Nella valutazione del fabbricato si è tenuto conto del carattere non abitativo.

Al riguardo partendo dal valore medio di un'abitazione di tipo economico è stato applicato un coefficiente riduttivo di -20% (vedi note del Ctu nella tabella di valutazione riportata a pagina 104 dell'elaborato peritale, anche riprodotta in Allegato 22).

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Terreni

Le osservazioni dell'Ing. Lami sono state parzialmente recepite riducendo il valore unitario dei terreni come segue:

- Terreni in Ornavasso in prossimità di Via delle Gasse = 4,50 €/m^2 (in bozza era stato proposto 6,00 €/m^2);
- Terreno in Ornavasso in prossimità della Chiesa della Guardia = 1,50 €/m^2 (in bozza era stato proposto 3,00 €/m^2);
- Terreno in Ornavasso in prossimità del Santuario della Madonna del Boden = 2,00 €/m^2 (in bozza era stato proposto 3,50 €/m^2).

Quanto ai VAM (Valori Agricoli Medi) richiamati dall'Ing. Lami, qui si evidenzia come le valutazioni proposte da Agenzia delle Entrate si riferiscano ad appezzamenti agricoli di ettari; qui si stanno valutando alcune centinaia di metri. Questo è il motivo per cui non si ritengono congrui con le valutazioni dei terreni oggetto della presente CTU.

Punto 7 – Indichi il valore locatizio dei fabbricati oggetto del compendio da dividere, dal [redacted] data del decesso di [redacted] sino alla data del 15.09.2023

Le osservazioni dell'Ing. Lami sono state parzialmente recepite riducendo il valore locatizio dei beni oggetto del compendio da dividere, dal 27/07/2015 al 15/09/2023, a complessivi € 85.763,18 (in bozza erano stati valutati € 95.565,26).

La stima del valore locatizio tiene conto di tutte le caratteristiche dei fabbricati, problematiche impiantistiche e di altro genere incluse, come descritte nell'elaborato peritale.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

È stata condotta ipotizzando un valore unitario di locazione, che è stato mediato nel periodo di interesse, e differenziato per immobile (fabbricato).

A questo valore sono stati applicati dei coefficienti di merito, tutti peggiorativi, per tenere conto delle caratteristiche come potute verificare con gli accessi del marzo, aprile e maggio 2024.

Non avendo informazioni certe sullo stato dei fabbricati nel periodo intercorrente dal 27/07/2015 al 15/09/2023, è stato ipotizzato che quanto accertato nell'ambito delle operazioni peritali espletate sia lo stato dei fabbricati mantenuto negli anni, salvo un naturale degrado.

Questo è il motivo per cui i coefficienti di merito, tutti riduttivi, sono stati mantenuti costanti negli anni.

Da ultimo, il fatto che un fabbricato presenti problematiche impiantistiche o di altro genere, non significa che il suo valore locatizio sia pari a zero.

Nella relazione finale sono state portate queste precisazioni (vedi pagina 107 dell'elaborato peritale).

* * *

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

7. SINTESI CONCLUSIVA

7.1. Note conclusive

In conclusione, quindi, ispezionati i luoghi, esaminati gli atti ed i documenti di causa, effettuati gli accertamenti opportuni, e sentite le parti, attraverso anche i loro consulenti, in sede tecnica è stato accertato quanto segue.

I beni oggetto di domanda di divisione appartengono in parti uguali alla Sig.ra [redacted] proprietaria per 1/2, ed al Sig. [redacted] proprietario per 1/2. A pagina 23 e successive dell'elaborato peritali viene indicata la titolarità accertata e vengono descritte le provenienze ventennali.

La descrizione dettagliata dei beni con rappresentazione grafica e fotografica è stata riportata a pagina 26 e successive dell'elaborato peritale.

A pagina 77 e successive dell'elaborato peritale è stato predisposto un **progetto di comoda divisione con conguagli in denaro.** È possibile formare tre lotti e, tenuto conto degli attuali valori di mercato dei beni, l'assegnatario del LOTTO 1 dovrebbe versare un conguaglio in denaro all'assegnatario dei LOTTI 2 e LOTTO 3, pari a € 115.659,42.

Si evidenzia come, comunque si proceda con un diverso progetto di divisione, stante il fatto che l'immobile in Ornavasso di Via delle Gasse n. 54, con relative pertinenze, non sia comodamente e ragionevolmente divisibile, sempre si avranno importanti conguagli in denaro da corrispondere.

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Al più, dal LOTTO 1, si potrebbero stralciare i terreni in Ornavasso posti in prossimità di Via delle Gasse, il cui valore ammonta a € 4.455,00, di fatto non riducendo comunque in modo significativo i conguagli in denaro da corrispondere; nell'eventualità il conguaglio si ridurrebbe da € 115.659,42 a € 111.204,42.

È stato accertato come gli immobili presentino i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della Legge 28/02/1985 N. 47 e s.m.i. A pagina 81 e successive dell'elaborato peritale sono state segnalate tutte le irregolarità accertate. Si evidenzia come per l'immobile in Ornavasso di Via delle Gasse, siano presenti irregolarità edilizie realizzate in parziale difformità dei titoli abilitativi, e tutte sanabili, i cui costi di sanatoria vengono stimati in omnicomprensivi € 21.000,00 spese tecniche, diritti e sanzioni incluse; per il fabbricato all'Alpe Olmaine, è stata accertata una tettoia abusiva, non sanabile, che deve essere demolita, i cui costi di rimessione in pristino vengono stimati in omnicomprensivi € 1.500,00.

Nell'ambito della consulenza tecnica prestata, si è proceduto con tutti gli aggiornamenti catastali ritenuti necessari avendo riscontrato difformità come relazionato pagina 92 e successive dell'elaborato peritale. Stanti rettifiche ed aggiornamento catastali, **si dichiara che i dati catastali e le planimetrie depositate sono conformi allo stato di fatto degli immobili**, in particolare che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali. **Sulla base delle disposizioni vigenti in**

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

materia ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 Legge 27 febbraio 1985, si attesta la conformità catastale dei beni oggetto di domanda di divisione.

I beni oggetto di domanda di divisione sono stati identificati a pagina 98 e successive dell'elaborato peritale, **e sono comodamente divisibili, con un'eventuale vendita che potrebbe essere fatta in uno o più lotti.** Si evidenzia come l'ulteriore divisibilità dell'immobile di Via delle Gasse n. 54 (Bene n. 1) non è ritenuta comoda in quanto l'immobile è distribuito su due livelli collegati da un vano scala interno, con impiantistica unica. Anche le pertinenze site al piano terreno sono già state catastalmente identificate come unità immobiliari urbane indipendenti ed ulteriori divisioni sembrano irragionevoli. Inoltre nel Bene n. 1 è stato inserito il Subalterno 4, che è caratterizzato da un portico con accesso carraio dalla Strada della Scala civico n. 3, che potrebbe essere trasformato in un posto auto a servizio dell'unità abitativa dei livelli soprastanti. Quanto al Bene n. 2, due terreni, procedere con un ulteriore divisibilità, sarebbe irragionevole visto che l'accesso al mappale 351 avviene dal mappale 352, che è l'unico ad avere un ingresso indipendente da Via delle Gasse.

Il valore attuale di mercato dei beni oggetto di domanda di divisione è stato determinato in complessivi € 293.741,06, e così suddiviso:

1. Immobile di Via delle Gasse civico n. 54, con pertinenze = € 258.074,95;
2. Terreni in Ornavasso in prossimità di Via delle Gasse = € 4.455,00;
3. Ripostiglio con accesso da Via delle Gasse snc = € 3.089,07;

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

4. Autorimessa con accesso da Strada della Scala civico n. 1 = € 21.052,59;
5. Fabbricato all'Alpe Olmaine = € 3.414,45;
6. Terreno in Ornavasso in prossimità della Chiesa della Guardia = € 3.255,00;
7. Terreno in Ornavasso in prossimità del Santuario della Madonna del Boden = € 400,00.

A pagina 100 e successive dell'elaborato peritale sono stati indicati i metodi di stima utilizzati per determinare il valore attuale di mercato ed ivi si rimanda.

Il valore locatizio dei fabbricati oggetto del compendio da dividere, nel periodo dal 27/07/2015 al 15/09/2023, è stato definito in complessivi € 85.763,18, e così suddiviso:

1. Immobile di Via delle Gasse civico n. 54, con pertinenze = € 75.220,03;
3. Ripostiglio con accesso da Via delle Gasse snc = € 892,15;
4. Autorimessa con accesso da Strada della Scala civico n. 1 = € 8.643,55;
5. Fabbricato all'Alpe Olmaine = € 1.007,46.

A pagina 105 e successive dell'elaborato peritale sono stati indicati i metodi di stima utilizzati per definire il valore locatizio ed ivi si rimanda.

* * *

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale di Consulenza Tecnico di Ufficio costituita da cento/ventisei pagine con 26 allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Allego, nel contempo, i verbali delle operazioni peritali, oltre all'usuale documentazione di corredo ed a quella da me prodotta alle parti, unitamente alle memorie (e repliche) dei loro consulenti.

Con osservanza.

VERBANIA, 14 novembre 2024.

Il Ctu Ing. Andrea Tacchini

(f.to digitalmente)

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

DISTINTA DEGLI ALLEGATI

ALLA RELAZIONE PERITALE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

* * *

All. 1. Verbale di incontro presso l'ufficio del Ctu del 05/02/2024;

All. 2. File DWG editabile del rilievo degli immobili di Via delle Gasse n. 54, come redatto dal Geom. Barbini nell'ambito della causa n. 1270-2017;

All. 3. Verbale di sopralluogo del 01/03/2024 (immobili di Via delle Gasse);

All. 4. Verbale di sopralluogo del 24/04/2024 (immobili di Via delle Gasse con rilievo di dettaglio dello stato dei luoghi);

All. 5. Verbale sopralluogo del 11/05/2024 (terreni e fabbricato all'Alpe Olmaine con rilievo di dettaglio dello stato dei luoghi);

All. 6. Vari atti edilizi legittimanti gli immobili oggetto di divisione come acquisiti con accesso agli atti del Comune di Ornavasso, di cui richiesta del 22/03/2024;

All. 7. Rapporto di Prova n° 24LA40576 del 31/05/2024 Ordine n° 24-006228 comprovante la presenza di amianto nella copertura del rustico dell'Alpe Olmaine;

All. 8. Verbale di incontro presso l'ufficio del Ctu del 01/07/2024;

All. 9. Estratti mappa d'impianto del Comune di Ornavasso, foglio n. 32, levata anno 1949 (zona Via delle Gasse), estratto mappa d'impianto del Comune di Ornavasso, foglio n. 54, levata anno

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

1949 (zona Alpe Olmaine), ed estratto mappa Rabbini del 17/06/1867, Comune di Ornavasso (zona Via delle Gasse);

All. 10. Estratti PRG vigente usi del suolo, Tavola 2a, azzonamento aree urbane Ornavasso centro, scheda di piano n. 13 relativa all'immobile di Via delle Gasse n. 54 (scheda di rilievo edifici art. 41-13, estratto Tavola B.2 del febbraio 2023), estratto art. 41 delle N.T.A. di cui Tavola B.1 del febbraio 2023, il tutto come acquisiti durante gli accessi agli atti del Comune di Ornavasso;

All. 11. Estratti PRG vigente carta dei vincoli, Tavola 5a (zona Via delle Gasse e zona Alpe Olmaine), come acquisiti durante gli accessi agli atti del Comune di Ornavasso;

All. 12. Estratti classi pericolosità geomorfologica con norme e circolari (zona Via delle Gasse e zona Alpe Olmaine), come acquisiti durante gli accessi agli atti del Comune di Ornavasso;

All. 13. Regolamento Edilizio del Comune di Ornavasso vigente nel 1975, come acquisito durante gli accessi agli atti;

All. 14. Estratto del Regolamento Edilizio del Comune di Ornavasso vigente attualmente, come acquisito durante gli accessi agli atti;

All. 15. Parte attrice Sig.ra [redacted] note del Ctp Geom. Giacomo Germagnoli del 24/10/2024;

All. 16. Parte convenuta Sig. [redacted] note del Ctp Ing. Marco Lami del 29/10/2024;

All. 17. Eliminato (Parte convenuta Sig.ra [redacted] non ha inviato note);

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

All. 18. Provenienze ventennali, vari atti e denunce di successioni con rettifiche, ispezioni ipotecarie;

All. 19. Rappresentazione grafica dell'immobile di Via delle Gasse, planimetrie del piano terra, primo e secondo, come restituite su CAD a seguire il rilievo di dettaglio dello stato dei luoghi;

All. 20. Tabella di sintesi della determinazione del valore attuale di mercato dei beni, combinati nei tre lotti;

All. 21. Documentazione catastale aggiornata degli immobili oggetto di domanda di divisione (istanze, visure, planimetrie catastali, denunce di variazione, ecc.);

All. 22. Tabella di sintesi della determinazione del valore attuale di mercato dei beni oggetto di domanda di divisione;

All. 23. Valori di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate 2° semestre 2023 con riferimento alle zone centrali/centro abitato ed extraurbana/rurale di Ornavasso;

All. 24. Tabella di sintesi della determinazione del valore locatizio dei fabbricati oggetto di domanda di divisione, dal 27/07/20215 al 15/09/2023;

All. 25. Valori di locazione indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate dal 2° semestre 2015 al 2° semestre 2023 con riferimento alle zone centrali/centro abitato ed extraurbana/rurale di Ornavasso.

All. 26. Atto di rettifica per la corretta indicazione delle utilità comuni del

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf

subalterno 1 (C.F. Foglio 32, Particella 8).

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

Firmato Da: TACCHINI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57cd42dc8c7d6636e9e49b67ab28b6cf