

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDIZIO DI DIVISIONE

Causa Civile n. 857/2023

P.E.I. n. 83/2021

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Iaquina Francesca

RELAZIONE TECNICA

Tecnico incaricato:

Geom. CRISTIAN ALTAMORE

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Novara al n. 2601

c.f. LTM CST 83B08 F952V

con studio in:

Novara (NO) – Via Mons. Leone Ossola n. 22

e-mail: info@ac-studiotecnico.it

Il sottoscritto **geom. CRISTIAN ALTAMORE**, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio già nominato dal G.E. dott.ssa Iaquina Francesca per la Procedura Esecutiva Immobiliare n. 83/2021, su supplemento di incarico assegnatogli con giuramento in data 26/10/2023 per la Causa Civile – Giudizio di Divisione R.G. n. 857/2023, espone la propria relazione in risposta al quesito formulatogli.

QUESITO:

a) descriva i beni oggetto del giudizio, indicandone titolarità e provenienza risalendo al titolo di acquisto anteriore al ventennio, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi, il valore attuale di mercato e l'esistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica;

RISPOSTA AL QUESITO

Lotto 1:

DESCRIZIONE DEI BENI:

Immobile residenziale con locale deposito e corte pertinenziale, facenti parte del compendio immobiliare di corte sito a Briga Novarese (NO), in via [REDACTED] n. 3 in zona periferica residenziale del paese.

Agli immobili si accede sia dall'ingresso posto su via [REDACTED] al civico n. 3, che dall'ingresso posto nella corte comune con accesso dal cancello carraio posto su via [REDACTED] al civico n. 20.

L'immobile che si sviluppa per 2 piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto, è composto da: al piano terra soggiorno, angolo cottura, antibagno e servizio, al piano primo disimpegno, camera, bagno e ripostiglio oltre a due balconi, al piano sottotetto un locale unico.

Il collegamento ai vari piani dell'edificio avviene mediante scala interna a chiocciola tra piano terra e piano primo e con botola con scala retrattile tra piano primo e sottotetto, oppure mediante la scala esterna posta nella corte di pertinenza.

All'immobile sono annessi un locale deposito posto nella corte comune in corpo di fabbrica staccato ed una corte di pertinenza in parte coperta dal balcone del piano primo e chiusa a modi portico con pannellature amovibili in legno e plastica.

La corte di pertinenza è gravata da servitù di passo a favore della proprietà confinante.

L'immobile ed i locali accessori, hanno le seguenti superfici:

Locale	Superficie calpestabile	Superficie commerciale
Soggiorno	mq. 16,55	mq. 73,20
Angolo cottura	mq. 5,85	
Antibagno	mq. 1,55	
Servizio pt	mq. 2,00	
Camera	mq. 12,55	
Bagno pl	mq. 5,15	
Disimpegno	mq. 5,75	
Ripostiglio	mq. 2,80	
TOTALE ABITABILE	mq. 52,20	mq. 73,20

Locale accessorio	Superficie calpestabile	Superficie commerciale
Balconi	//////////	mq. 7,20
Sottotetto	mq. 22,00	mq. 36,60
Corte di pertinenza	//////////	mq. 20,50
Locale deposito	mq. 5,80	mq. 8,30

L'altezza netta interna dell'immobile è di mt. 2,70; l'altezza netta media interna del locale deposito è di mt. 2,65.

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. nel seguente modo:

-) foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 1 graffato alla particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, Superficie catastale mq. 72, p. T-1, rendita Euro 244,03;

-) foglio [REDACTED] particella [REDACTED] categoria C/2, classe 1, consistenza mq 6, Superficie catastale mq. 5, p.T, rendita Euro 8,06;

Ed edificati su area censita al N.C.T. nel seguente modo:

-) foglio [REDACTED], mappale [REDACTED], ente urbano di are 00.76;

-) foglio [REDACTED], mappale [REDACTED], ente urbano di are 00.07;

Coerenze immobile residenziale da Nord in senso orario: a Nord particella 475, a Est via Alcide De

Gasperi, a Sud particelle 481 e 480, ad Ovest particella 474.
Coerenze locale deposito da Nord in senso orario: a Nord particella 477, a Est corte comune, a Sud particella 1135, a Ovest particella 472.

TITOLARITA' E PROVENIENZA:

L'immobile ed i locali accessori, risultano attualmente in capo ai sig.ri:

-) [redacted] usufruttuario per la quota di ½ dei beni
-) [redacted] proprietaria per la quota di piena proprietà di ½ e per la quota di nuda proprietà di ½ dei beni

A far data dal 17/07/2020 ad oggi, in forza atto di donazione di nuda proprietà con riserva di usufrutto del 17/07/2020 repertorio n. [redacted], rogante Dott. Notaio Milano, trascritto a Novara in data 24/07/2020, Reg. Part. [redacted], Reg. Gen. [redacted].

Precedentemente nel ventennio, l'immobile ed i locali accessori, risultavano in capo ai sig.ri:

[redacted] e [redacted] proprietari per la rispettiva quota di ½ dei beni dal 30/04/2008 al 17/07/2020, in forza di atto di donazione del 30/04/2008 repertorio n. [redacted], rogante Dott. Notaio Alfani, trascritto a Novara in data 09/05/2008, Reg. Part. [redacted], Reg. Gen. [redacted].
 [redacted] e [redacted] proprietari per la rispettiva quota di ½ ciascuno dei beni fino alla data del 30/04/2008.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE:

Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 1967.

Da controlli effettuati presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Briga Novarese (NO), in base ai dati ed ai nominativi degli attuali e precedenti proprietari, sono state reperite, da parte del tecnico responsabile, le seguenti pratiche edilizie presentate successivamente alla sua edificazione:

-) Permesso di costruire n. 14/03 prot. n. [redacted] del 22/05/2003 per lavori di "realizzazione di nuovo abbaino", rilasciata dal Comune di Briga Novarese (NO) a nome dei sig.ri [redacted] e [redacted];
-) Permesso di costruire n. 24/03 prot. n. [redacted] del 21/10/2003 per lavori di "variante al P.d.C n. 14/03", rilasciata dal Comune di Briga Novarese (NO) a nome dei sig.ri [redacted] e [redacted];
-) Comunicazione di inizio lavori in data 22/05/2003;
-) Comunicazione di fine lavori in data 26/02/2004;
-) CILA n. [redacted] del 07/06/2019 per lavori di "modifiche divisorie interne e diversa distribuzione dei locali" rilasciata dal Comune di Briga Novarese (NO), a nome sig. Lamberti Luigi.

In sede di sopralluogo sono state rilevate lievi difformità tra lo stato rilevato dei luoghi e gli elaborati grafici licenziati per quanto concerne la mancanza della porta di separazione tra antibagno e soggiorno al pt e la chiusura di una parte della corte di pertinenza con chiusure amovibili in legno e plastica.

Conformità catastale:

Per gli immobili di cui al foglio [redacted], part. [redacted], sub. [redacted] graffata part. [redacted] sub. [redacted], si riscontrano difformità rispetto alle planimetrie catastali presentate all'U.T.E. a firma del geom. Vergani Daniele in data 11/06/2019 con prot. n. NO0027472 per quanto concerne la mancanza della porta di separazione tra antibagno e soggiorno al pt e la chiusura di una parte della corte di pertinenza con chiusure amovibili in legno e plastica a creazione di "portico".

Per gli immobili di cui al foglio [redacted], part. [redacted], non si riscontrano difformità rispetto alle planimetrie catastali presentate all'U.T.E. a firma del geom. Vergani Daniele in data 28/06/2019 prot. n. NO0030827.

Regolarizzazione edilizia e catastale

Le difformità rilevate vanno ripristinate riportando l'immobile allo stato dei luoghi licenziato con l'installazione di una porta a separazione tra antibagno e soggiorno e la rimozione delle chiusure esterne del portico.

STATO MANUTENTIVO IMMOBILE:

L'immobile, edificato in epoca antecedente il 1967, si presenta complessivamente in un **BUONO** stato manutentivo.

Internamente necessita di sole opere di manutenzione ordinaria come la tinteggiatura di pareti e soffitti. Per quanto riguarda gli altri impianti tecnologici, anche se attualmente in uso, non è stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità pertanto e non è possibile stabilire se sia a **NORMA** con le attuali normative che regolano la materia. Si ritiene necessaria la loro verifica con eventuale adeguamento manutentivo e successiva certificazione rilasciata da tecnici specializzati.

Lotto 2:**DESCRIZIONE DEI BENI:**

Garage facente parte del compendio immobiliare sito a Briga Novarese (NO), in via [REDACTED] n. 9 in zona periferica residenziale del paese.

All'immobile si accede sia dall'ingresso carraio posto su via [REDACTED] al civico n. 9.

L'immobile è posto al piano terra di un fabbricato che si sviluppa per 2 piani fuori terra ed è composto da un unico ampio locale.

Il garage ha le seguenti superfici:

Immobile	Superficie calpestabile	Superficie commerciale
Garage	mq. 21,10	mq. 28,50

L'altezza netta media interna del garage è di mt. **2,50**.

L'immobile è censito al N.C.E.U. nel seguente modo:

-) foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 23, Superficie catastale mq. 28, p. T, rendita Euro 64,14.

Ed edificato su area censita al N.C.T. nel seguente modo:

-) foglio [REDACTED], mappale [REDACTED], ente urbano di are 00.82;

Coerenze garage da Nord in senso orario: a Nord via Torino, a Est particella 493, a Sud particella 486, ad Ovest particella 484.

TITOLARITA' E PROVENIENZA:

L'immobile risulta attualmente in capo ai sig.ri:

[REDACTED] usufruttuario per la quota di $\frac{1}{2}$ e proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ dei beni, [REDACTED] proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$ dei beni e [REDACTED] proprietaria per la quota di nuda proprietà di $\frac{1}{2}$ dei beni dal 17/07/2020 ad oggi, in forza atto di donazione di nuda proprietà con riserva di usufrutto del 17/07/2020 repertorio n. [REDACTED], rogante Dott. Notaio Milano, trascritto a Novara in data 24/07/2020, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED].

Precedentemente nel ventennio, l'immobile risultava in capo ai sig.ri:

[REDACTED] e [REDACTED] proprietari per la rispettiva quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei beni fino alla data del 30/04/2008.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE:Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 1967.

Da controlli effettuati presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Briga Novarese (NO), in base ai dati ed ai nominativi degli attuali e precedenti proprietari, sono state reperite, da parte del tecnico responsabile, le seguenti pratiche edilizie presentate successivamente alla sua edificazione:

-) Permesso di costruire n. [REDACTED] prot. n. [REDACTED] del 21/10/2003 per lavori di "modifica di destinazione d'uso da locale sgombero ad autorimessa ed apertura passo carraio", rilasciata dal Comune di Briga Novarese (NO) a nome dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED];

In sede di sopralluogo non sono state rilevate difformità tra lo stato rilevato dei luoghi e gli elaborati grafici licenziati.

Conformità catastale:

Per l'immobile di cui al foglio [REDACTED] part. [REDACTED], sub. [REDACTED] non si riscontrano difformità rispetto alle planimetrie catastali presentate all'U.T.E. a firma del geom. Vergani Daniele in data 03/07/2019 con prot. n. NO0031435.

Regolarizzazione edilizia e catastale

nessuna

STATO MANUTENTIVO IMMOBILE:

L'immobile, edificato in epoca antecedente il 1967, si presenta complessivamente in un **BUONO** stato manutentivo.

Internamente necessita di sole opere di manutenzione ordinaria come la tinteggiatura di pareti e soffitti.

Per quanto riguarda gli altri impianti tecnologici, anche se attualmente in uso, non è stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità pertanto e non è possibile stabilire se sia a **NORMA** con le attuali normative che regolano la materia. Si ritiene necessaria la loro verifica con eventuale adeguamento manutentivo e successiva certificazione rilasciata da tecnici specializzati.

Lotto 3:**DESCRIZIONE DEI BENI:**

Terreno edificabile sito a Briga Novarese (NO), in via [redacted] in zona periferica residenziale del paese. All'immobile si accede dal cancello posto su via [redacted] attraversando i mappali confinanti essendo ad oggi un lotto intercluso.

Il terreno risulta da PRGC comunale in area edificabile, ma solamente su ampliamento di fabbricati già esistenti, pertanto singolarmente non ha possibilità edificatorie, anche per la sua limitata estensione.

Il terreno accatastato come qualità seminativo, risulta mantenuto, probabilmente dai proprietari confinanti (senza certezza) senza alcun titolo.

L'immobile ha la seguente superficie:

Immobile	Superficie calpestabile	Superficie commerciale
Terreno	//////////	mq. 47,00

Il terreno è censito al N.C.T. nel seguente modo:

-) foglio [redacted], mappale [redacted], qualità seminativo, classe 1, superficie Ha 00.00.47, r.d. € 0,32, r.a. € 0,32;

Coerenze terreno da Nord in senso orario: a Nord particella 1168 e 1238, a Est particella 1239, a Sud particelle 469, ad Ovest particella 1172.

TITOLARITA' E PROVENIENZA:

L'immobile, risulta attualmente in capo ai sig.ri:

[redacted] usufruttuario per la quota di ½ dei beni e [redacted] proprietaria per la quota di piena proprietà di ½ e per la quota di nuda proprietà di ½ dei beni dal 17/07/2020 ad oggi, in forza atto di donazione di nuda proprietà con riserva di usufrutto del 17/07/2020 repertorio n. [redacted], rogante Dott. Notaio Milano, trascritto a Novara in data 24/07/2020, Reg. Part. [redacted], Reg. Gen. [redacted].

Precedentemente nel ventennio, l'immobile risultava in capo ai sig.ri:

[redacted] e [redacted] proprietari per la rispettiva quota di ½ dei beni dal 30/04/2008 al 17/07/2020, in forza di atto di donazione del 30/04/2008 repertorio n. [redacted], rogante Dott. Notaio Alfani, trascritto a Novara in data 09/05/2008, Reg. Part. [redacted], Reg. Gen. [redacted]. [redacted] e [redacted] proprietari per la rispettiva quota di ½ ciascuno dei beni fino alla data del 30/04/2008.

SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA E CATASTALE:

Conformità urbanistico edilizia:

nessuna

Conformità catastale:

nessuna

Regolarizzazione edilizia e catastale

nessuna

STATO MANUTENTIVO IMMOBILE:

Il terreno si presenta complessivamente in un **BUONO** stato manutentivo.

QUESITO:

b) accerti se il bene sia comodamente divisibile o meno, e:

- in caso positivo predisponga un progetto di divisione con la formazione di lotti, possibilmente di uguale valore, indicando le condizioni della divisione (parti comuni, costituzione di servitù, ecc...) ed eventualmente anche il calcolo dei conguagli in denaro;

- in caso negativo, predisponga un piano di vendita e, in quest'ultimo caso: 1) dica se l'immobile sia libero od occupato e quale sia il titolo dell'occupazione; 2) predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili; 3) accerti se la costruzione presenti irregolarità edilizie e, in caso affermativo, elenchi quelle riscontrate, indicando se e con quale spesa possano essere sanate;

RISPOSTA AL QUESITO**Lotto 1:****GIUDIZIO SULLO STATO DI DIVISIBILITA':**

Ritiene lo scrivente che per i beni di cui al lotto 1, non è possibile soddisfare il concetto di "*comoda divisibilità di un immobile*" il quale presuppone i seguenti requisiti:

- 1) che sia attuabile, sotto l'aspetto strutturale, il frazionamento del bene mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento;
- 2) che sia attuabile sotto l'aspetto economico-funzionale;
- 3) che la divisione consenta il mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta, delle funzionalità che il bene aveva in origine;
- 4) che questa divisione non comporti un eccessivo deprezzamento del valore delle singole quote rapportate al valore dell'intero.

In riferimento al punto 1), è di difficile fattibilità dal punto di vista strutturale una divisione in porzioni di fabbricato concrete suscettibili di autonomo e libero godimento pari alle singole quote in capo ai vari proprietari;

In riferimento al punto 2), per la composizione del fabbricato e per le opere eventualmente da realizzarsi il sottoscritto non lo ritiene attuabile sotto l'aspetto economico-funzionale.

In riferimento al punto 3), si ritiene che la sua eventuale suddivisione in porzioni di fabbricato in relazione alle singole quote di proprietà, non consentirebbe il mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta, delle funzionalità che il bene aveva in origine;

In riferimento al punto 4) i costi di regolarizzazione degli abusi, di realizzazione delle opere, tecnici ed amministrativi, porterebbero ad un ulteriore deprezzamento delle singole quote.

Per tutto quanto sopra esposto e relazionato, il sottoscritto, **reputa DIFFICILMENTE ATTUABILE e NON CONVENIENTE** la divisione dei beni, pertanto il giudizio di divisione viene attuato sul valore economico globale dei beni in relazione alle singole quote di proprietà degli aventi titolo.

Lotto 2:**GIUDIZIO SULLO STATO DI DIVISIBILITA':**

Ritiene lo scrivente che per il bene di cui al lotto 2, non è possibile soddisfare il concetto di "*comoda divisibilità di un immobile*" il quale presuppone i seguenti requisiti:

- 1) che sia attuabile, sotto l'aspetto strutturale, il frazionamento del bene mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento;
- 2) che sia attuabile sotto l'aspetto economico-funzionale;
- 3) che la divisione consenta il mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta, delle funzionalità che il bene aveva in origine;
- 4) che questa divisione non comporti un eccessivo deprezzamento del valore delle singole quote rapportate al valore dell'intero.

In riferimento al punto 1), è fattibile dal punto di vista strutturale una divisione in porzioni di fabbricato concrete suscettibili di autonomo e libero godimento pari alle singole quote in capo ai vari proprietari;

In riferimento al punto 2), per la composizione del fabbricato e per le opere edili e strutturali da realizzarsi il sottoscritto non lo ritiene attuabile sotto l'aspetto economico-funzionale.

In riferimento al punto 3), si ritiene che la sua eventuale suddivisione in porzioni di fabbricato in relazione alle singole quote di proprietà, consentirebbe il mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta, delle funzionalità che il bene aveva in origine;

In riferimento al punto 4) i costi di realizzazione delle opere, tecnici ed amministrativi, porterebbero ad un ulteriore eccessivo deprezzamento delle singole quote.

Per tutto quanto sopra esposto e relazionato, il sottoscritto, **reputa ATTUABILE MA NON CONVENIENTE** la divisione del bene, pertanto il giudizio di divisione viene attuato sul valore economico globale dei beni in relazione alle singole quote di proprietà degli aventi titolo.

Lotto 3:**GIUDIZIO SULLO STATO DI DIVISIBILITA':**

Ritiene lo scrivente che per i beni di cui al lotto 3, non è possibile soddisfare il concetto di "*comoda divisibilità di un immobile*" il quale presuppone i seguenti requisiti:

- 1) che sia attuabile, sotto l'aspetto strutturale, il frazionamento del bene mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento;
- 2) che sia attuabile sotto l'aspetto economico-funzionale;
- 3) che la divisione consenta il mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta, delle funzionalità che il bene aveva in origine;
- 4) che questa divisione non comporti un eccessivo deprezzamento del valore delle singole quote rapportate al valore dell'intero.

In riferimento al punto 1), è fattibile una divisione del terreno in 2 lotti suscettibili di autonomo e libero godimento pari alle singole quote in capo ai vari proprietari con relative servitù di passo;

In riferimento al punto 2), per la composizione del fabbricato e per le pratiche eventualmente da realizzarsi il sottoscritto non lo ritiene pertanto attuabile sotto l'aspetto economico-funzionale.

In riferimento al punto 3), si ritiene che la sua eventuale suddivisione in porzioni di fabbricato in relazione alle singole quote di proprietà, consentirebbe il mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta, delle funzionalità che il bene aveva in origine;

In riferimento al punto 4) i costi tecnici ed amministrativi, porterebbero ad un ulteriore eccessivo deprezzamento delle singole quote.

Per tutto quanto sopra esposto e relazionato, il sottoscritto, **reputa ATTUABILE MA NON CONVENIENTE** la divisione del beni, pertanto il giudizio di divisione viene attuato sul valore economico globale dei beni in relazione alle singole quote di proprietà degli aventi titolo.

QUESITO:

c) accerti lo stato di occupazione degli immobili con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito;

RISPOSTA AL QUESITO**Lotto 1:****STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'immobile oggetto della presente perizia risulta attualmente occupato saltuariamente dall'esecutato sig. Lamberti Luigi.

Lotto 2:**STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'immobile oggetto della presente perizia risulta attualmente occupato saltuariamente dall'esecutato sig. Lamberti Luigi.

Lotto 3:**STATO DI OCCUPAZIONE:**

L'immobile oggetto della presente perizia risulta attualmente non utilizzato, ma mantenuto probabilmente (senza certezza) dai proprietari confinanti senza alcun titolo.

QUESITO:

d) elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);

RISPOSTA AL QUESITO**Lotto 1-2-3:****FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

Iscrizioni e Trascrizioni:

nessuna

Pignoramento:

-) Pignoramento derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Novara, in data 03/05/2021 repertorio n. 865, trascritto a Novara in data 22/06/2021, Reg. Part. 7590, Reg. Gen. 10268 e successiva trascrizione in rettifica in data 25/06/2021, Reg. Part. 7826, Reg. Gen. 10565, contro i s , a favore della

Importo alla data del pignoramento: € 12.001,17 oltre a spese ad interessi maturandi

Altri interventi giudiziali:

-) Atto di intervento in data 31/08/2021 a favore di , contro i , per la partecipazione alla distribuzione del ricavato nell'esecuzione immobiliare in essere.

Importo: € 242.294,42 oltre ad interessi maturandi

QUESITO:

e) indichi le generalità complete ed il codice fiscale di tutti i comproprietari;

RISPOSTA AL QUESITO**Lotto 1:****GENERALITA' PROPRIETARI:**

, Cod. Fisc. , quota

usufrutto 1/2;

Cod. Fisc.

I.MRPR782D47I746R quota nuda proprietà 1/2;

Cod. Fisc.

, quota proprietà 1/2;

Lotto 2:**GENERALITA' PROPRIETARI:**

, quota

proprietà 1/2 e quota usufrutto 1/2;

Cod. Fisc.

3, quota nuda proprietà 1/2;

Cod. Fisc.

3, quota proprietà 1/2;

Lotto 3:**GENERALITA' PROPRIETARI:**

, quota

usufrutto 1/2;

Cod. Fisc.

1, quota nuda proprietà 1/2;

Cod. Fisc.

3, quota proprietà 1/2;

QUESITO:

f) determini il valore di mercato, tenendo conto di quanto indicato dall'art. 568 c.p.c. Proceda alla stima, con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima adottato, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando a) lo stato di conservazione dell'immobile; b) l'eventuale abusività parziale/totale del medesimo; c) considerando infine come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO**Lotto 1:****STIMA COSTI PRATICHE EDILIZIE:**

Per quanto riguarda la regolarizzazione degli abusi edilizi riscontrati, così come già evidenziato nell'elaborato peritale depositato per la Procedura Esecutiva Immobiliare e come ribadito nella presente relazione, è necessario il ripristino riportando l'immobile allo stato dei luoghi licenziato con l'installazione di una porta a separazione tra antibagno e soggiorno e la rimozione delle chiusure esterne del portico.

STIMA DEI BENI:

Per quanto riguarda la stima immobiliare dei beni, come già indicato nell'elaborato peritale depositato per la Procedura Esecutiva Immobiliare, si sono presi in considerazione i valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) per il primo semestre 2022 per il Comune di Briga Novarese (NO).

Dalla loro interrogazione risulta che l'immobile oggetto di stima si trova in zona **PERIFERICA RESIDENZIALE**, codice di zona **D1**, microzona catastale **1**, tipologia prevalente **Abitazioni civili**, destinazione **Residenziale**, tipologia **Abitazioni di tipo economico**.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Valori OMI Abitazioni civili: Val. min. € 610,00/mq / Val. MAX. € 910,00/mq

Il sottoscritto ritiene di dare all'immobile residenziale con annesso locale deposito il valore **MAX** di € **910,00** al mq., il quale sarà successivamente decurtato di un adeguato coefficiente di svalutazione al fine di ricavarne il più probabile valore di mercato in relazione allo stato di fatto in cui desta, alla sua qualità edilizia nonché alla sua vetustà e tenendo inoltre conto dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

-) Valore immobile con annesso locale deposito: mq. 94,55 x €/mq. 910,00 = € **86.040,50**

Si effettua la decurtazione obbligatoria al valore globale dell'immobile applicando un coefficiente di svalutazione dello **0,20** in riferimento all'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva: € **17.208,10**

Si ritiene di non dover effettuare ulteriori correzioni del valore globale dell'immobile.

RIEPILOGO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € **68.832,40** (che si arrotonda ad € 69.000,00)

VALORE QUOTE ESECUTATI

-) Quota esecutata ½ usufrutto in capo :
€ 68.832,40 x ½ x 20% = € **6.883,24**

-) Quota esecutata ½ nuda proprietà in capo :
€ 68.832,40 x ½ x 80% = € **27.532,96**

-) Quota ½ piena proprietà in capo a :
€ 68.832,40 x ½ = € **34.416,20**

Lotto 2:**STIMA COSTI PRATICHE EDILIZIE:**

Non vi sono abusi edilizi da regolarizzare.

STIMA DEI BENI:

Per quanto riguarda la stima immobiliare dei beni, come già indicato nell'elaborato peritale depositato per la Procedura Esecutiva Immobiliare, si sono presi in considerazione i valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) per il primo semestre 2022 per il Comune di Briga Novarese (NO).

Dalla loro interrogazione risulta che l'immobile oggetto di stima si trova in zona **PERIFERICA RESIDENZIALE**, codice di zona **D1**, microzona catastale **1**, tipologia prevalente **Abitazioni civili**, destinazione **Residenziale**, tipologia **Box**.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Valori OMI Box: Val. min. € 430,00/mq / Val. MAX. € 640,00/mq

Il sottoscritto ritiene di dare al box il valore **MAX** di € **640,00** al mq., il quale sarà successivamente decurtato di un adeguato coefficiente di svalutazione al fine di ricavarne il più probabile valore di mercato in relazione allo stato di fatto in cui desta, alla sua qualità edilizia nonché alla sua vetustà e tenendo inoltre conto dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

-) Valore box: mq. 28,50 x €/mq. 640,00 = € **18.240,00**

Si effettua la decurtazione obbligatoria al valore globale dell'immobile applicando un coefficiente di svalutazione dello **0,20** in riferimento all'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva: € **3.648,00**

Si ritiene di non dover effettuare ulteriori correzioni del valore globale dell'immobile.

RIEPILOGO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € **14.592,00** (che si arrotonda ad € **14.500,00**)

VALORE QUOTE ESECUTATE

-) Quota eseguita ½ usufrutto il. :
€ 14.592,00 x ½ x 20% = € **1.459,20**

-) Quota eseguita ½ nuda proprietà in capo a
€ 14.592,00 x ½ x 80% = € **5.836,80**

-) Quota ½ piena proprietà in capo :
€ 14.592,00 x ½ = € **7.296,00**

Lotto 3:**STIMA COSTI PRATICHE EDILIZIE:**

Non vi sono abusi edilizi da regolarizzare.

STIMA DEI BENI:

Per la stima del terreno, non avendo a disposizione banche date di valori noti, si sono presi gli annunci immobiliari di terreni edificabili in vendita nel comune di Briga Novarese e comparati per posizione e caratteristiche.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Valore terreno: Val. € 60,00/mq

Il sottoscritto ritiene di dare al terreno il valore di € **60,00** al mq., il quale sarà successivamente decurtato di un adeguato coefficiente di svalutazione al fine di ricavarne il più probabile valore di mercato in

relazione allo stato di fatto in cui desta, alla sua qualità edilizia nonché alla sua vetustà e tenendo inoltre conto dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

-) Valore terreno: mq. 47,00 x €/mq. 60,00 = € 2.820,00

Si effettua la decurtazione obbligatoria al valore globale dell'immobile applicando un coefficiente di svalutazione dello **0,20** in riferimento all'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva: € 564,00

Si ritiene di dover effettuare un'ulteriore correzione del valore globale dell'immobile applicando un coefficiente di svalutazione dello **0,30**, in quanto il terreno risulta edificabile solamente su ampliamento e non singolarmente, oltre alla sua posizione di lotto intercluso e la sua estensione ridotta: € 846,00

RIEPILOGO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 1.410,00 (che si arrotonda ad € 1.400,00)

VALORE QUOTE ESECUTATE

-) Quota eseguita ½ usufrutto :
€ 1.410,00 x ½ x 20% = € 141,00

-) Quota eseguita ½ nuda proprietà in capo :
€ 1.410,00 x ½ x 80% = € 564,00

-) Quota ½ piena proprietà in capo
€ 1.410,00 x ½ = € 705,00

RIEPILOGO TOTALE QUOTE

-) Quota eseguita ½ usufrutto in capo :
€ 6.883,24 + € 1.459,20 + € 141,00 = € 8.483,44

-) Quota eseguita ½ nuda proprietà in capo :
€ 27.532,96 + € 5.836,80 + € 564,00 = € 33.933,76

-) Quota ½ piena proprietà in capo :
€ 34.416,20 + € 705,00 = € 35.121,20

-) Quota ½ piena proprietà in capo :
€ 7.296,00

Ritiene lo scrivente di avere bene e fedelmente proceduto nell'espletamento dell'incarico cortesemente conferitogli e per il quale ringrazia.

Novara, 24 Gennaio 2024

IL C.T.U.
geom. Altamore Cristian



Allegati alla perizia:

- Planimetrie catastali immobili;
- Copia Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2022 primo semestre – Valori OMI;
- Ricevute consegna relazione ad avvocati di parte, intervenuti ed eseguiti;
- Richiesta liquidazione