
TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE ORDINARIA

Giudizio di divisione

CTP Geom.
(NO), e-mail: ()

Con l'Avv.

con Studio in ()
-PEC: ()

Contro

Con l'.

Con l'Avv. .

Numero R.G.E. 1291/2021
Udienza 20/06/2023 alle ore 10,30

Giudice Dott.ssa

ELABORATO PERITALE
(RELAZIONE FINALE)
Relazione

Tecnico incaricato: Arch. . ⁷²
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. . ⁷
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. .
C.F. .
con studio in. .
email: .

Giudice
Pecito:

PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa _____ nominava la sottoscritta, Arch. _____, con studio in Novara, via Buonarroti, 10, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Novara al n° _____, Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito CTU).

- Giuramento da remoto del 19/12/2022
- all'udienza in trattazione scritta del 24/01/2023 alla sottoscritta Silvana Provera veniva sottoposto il seguente quesito;

"il C.T.U. esaminati gli atti e i documenti di causa, compiuti gli opportuni accertamenti anche presso le Pubbliche Amministrazioni competenti, sentite le parti ed i loro eventuali consulenti:

1) individui il compendio immobiliare oggetto del giudizio, ne indichi i titoli di provenienza, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi e formalità pregiudizievoli e verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa e la misura di ciascuna quota, accertando il valore attuale di mercato;

2) descriva dettagliatamente l'immobile e ne fornisca la rappresentazione grafica e fotografica, quest'ultima corredata altresì dalle opportune didascalie esplicative;

3) accerti se i beni siano comodamente divisibili o meno e in caso positivo predisponga un progetto di divisione procedendo alla formazione dei lotti, secondo le quote di diritto a ciascuno spettanti, determinando gli eventuali congruagli in denaro, tenuto conto che una delle parti è costituita da una procedura concorsuale;

4) ove il bene non sia comodamente divisibile, fornisca adeguata spiegazione di detta indivisibilità, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

5) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili e la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, elencando le eventuali irregolarità e difformità riscontrate e indicando se e con quale spesa possano essere sanate;

6) tenti la conciliazione delle parti;

7) fornisca ogni altro elemento utile ai fini della decisione.";

L'inizio delle operazioni peritali è stato indicato dal CTU nella data del 27/01/2023

Sono concessi, ai fini del deposito in Cancelleria della relazione scritta, i seguenti termini a decorrere dalla data di inizio delle operazioni:

- 1) fino al **14.4.2023** per la trasmissione (anche, ove il C.T.U. lo ritenga opportuno, a mezzo fax o posta elettronica), a ciascuno dei Consulenti Tecnici di parte ovvero, in mancanza di nomina di questi, ai difensori, di una bozza della relazione predisposta (comprensiva delle risposte a ciascuno dei quesiti sopra formulati da questo giudice);
- 2) fino al **28.4.2023** agli ausiliari di parte, ovvero, in mancanza di nomina di questi, ai difensori, per far pervenire ai C.T.U. le proprie osservazioni scritte;
- 3) fino al **12.5.2023** per depositare in cancelleria, la propria relazione con le osservazioni delle parti ed una ulteriore sintetica relazione di valutazione delle predette osservazioni.

Rinvia per esame CTU all'udienza del 20.6.2023 ore 10.30.

Si precisa che quello che segue è il testo inviato come bozza di relazione alle Parti. Seguono osservazioni del CTP e le controdeduzioni del CTU.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
RISPOSTA AL QUESITO 1:**

1) individui il compendio immobiliare oggetto del giudizio, ne indichi i titoli di provenienza, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi e formalità pregiudizievoli e verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa e la misura di ciascuna quota, accertando il valore attuale di mercato;

I Titoli di provenienza vengono forniti dalle parti e sono compresi nel fascicolo di causa.

Per i beni siti in **Largo Rabellotti, 13 in Galliate (No)** individuati al NCEU di Novara:

Foglio 52 map. 402 sub. 1 Piano Terra Categoria C/1 classe 4 mq. 29 Sup. catastale mq. 27
rendita catastale € 426,85

Foglio 52 map. 402 sub. 2 Piano Terra Categoria C/6 classe 2 mq. 16 Sup. catastale mq. 18
rendita catastale € 60,32

Foglio 52 map. 402 sub. 3 Piano 1 - 2 Categoria A/3 classe 1 vani 6 Sup. catastale mq. 112 sup.
escluse Aree scoperte 104 mq rendita catastale € 325,37

Foglio 52 map. 402 sub. 1 bene comune non censibile al mappale 402 sub. 1,2,3, ente urbano di
mq. 110

Risulta:

quanto la quota di $\frac{1}{2}$ del mappale 402 di _____ per atto _____ Notaio _____
del _____ trascritto il _____ al nr. _____

quanto la quota di $\frac{1}{2}$ del mappale 402 di _____ (comunione legale dei beni con
) per atto di _____ Notaio _____ del _____ rep.

trascritto il _____ al nr. _____

Come sottolineato dall'Avv. _____ i nella sua memoria del 3/12/2021 i beni sopra elencati
risultano per $\frac{3}{4}$ in capo a _____ e per $\frac{1}{4}$ in capo a _____

Per i beni siti in **Largo Rabellotti, 13 in Galliate (No)** individuati al NCEU di Novara:

Foglio 52 map. 4662 Piano T-1 - 2-S1 Categoria A/4 classe 2 vani 3 Sup. catastale mq. 61, sup.
escluse Aree scoperte 58 mq rendita catastale € 127,05

Foglio 52 map. 4662 bene comune non censibile al mappale 4662 ente urbano di mq. 40

Risulta:

per acquisto dei _____ per $\frac{1}{2}$ e _____ per $\frac{1}{2}$ con atto di
_____ Notaio _____ del _____ trascritto il _____ al nr. _____

Coerenze dell'immobile a corpo in contorno: da nord in senso orario: mappali del foglio 52 n.
410, 418, 428, 424, 426 e Largo Rabellotti.

Nelle visure catastali dei beni Foglio 52 map. 402 sub. 2 e 3 non sono indicate le relative quote
di proprietà delle due parti. Sarà necessario presentare apposita istanza presso l'Agenzia del
Territorio affinché siano correttamente inserite le quote.

Si rileva servitù di passaggio pedonale sul lato sud dell'area di corte a favore dei fondi
posti ad est.



Mappa di inserimento dell'immobile all'interno della cittadina di Galliate (NO) (fonte formaps)

**RELAZIONE BOZZA
ATTIVITA' SVOLTE**

La prima attività svolta è stata l'esame del fascicolo di causa.

In seguito, sono state reperite le schede catastali attuali dei beni oggetto di causa come sopra individuati e le relative visure storiche per immobile aggiornate. Le schede catastali di impianto delle abitazioni.

In data 27/01/2023 è stato effettuato, dal CTU insieme al CTP, l'accesso agli atti presenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Galliate.

Sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

Concessione edilizia n. 152, rilasciata il 10/08/1984 per chiusura cassero esistente

Concessione edilizia n. 21379 rilasciata il 30/07/2003 per ristrutturazione edificio a piano terra per formazione autorimessa.

Permesso di Costruire n. 20519 del 30/01/2008 per ristrutturazione locale esistente a PT con sistemazione di facciata per formazione unità ad uso esposizione commerciale

Tutti i documenti reperiti dal CTU sono stati condivisi con il CTP ed i Legali delle Parti.

Il sopralluogo, inizio delle operazioni peritali, è stato effettuato il giorno 27/01/2023 alla presenza del CTU, il CTP e delle Parti.

Durante il sopralluogo è stato possibile visionare l'intero immobile e gli accessori; pertanto, è stato possibile verificare lo stato attuale dei luoghi al fine di rispondere al quesito del Giudice.

Per maggior chiarezza le valutazioni dei due immobili: abitazione con box e negozio sono state separate in due distinte relazioni. Di seguito si fa riferimento a ciascuna di esse.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
RISPOSTA AL QUESITO PUNTI n. 2 e 5:**

2) descriva dettagliatamente l'immobile e ne fornisca la rappresentazione grafica e fotografica, quest'ultima corredata altresì dalle opportune didascalie esplicative;

5) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili e la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, elencando le eventuali irregolarità e difformità riscontrate e indicando se e con quale spesa possano essere sanate;

Si allegano n. 2 relazioni di valutazioni una per immobili in Largo Rabellotti, 13 abitazione con box, una per il negozio in Largo Rabellotti, 13.

RISPOSTA AL QUESITO PUNTI n. 3, 4:

3) predisponga, ove possibile, un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;

4) ove i beni non siano comodamente divisibili, fornisca 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;

In riferimento alle perizie presentate risulta quanto segue:

I valori complessivi indicati risultano già essere decurtati dei costi per sanare.

Si riassumono di seguito i valori dei beni stimati e si propongono due lotti di divisione

1)valore immobile: Abitazione sita in largo Rabellotti, 13 Galliate (No)

NCEU Foglio 52 map. 402 sub. 3 Piano 1 - 2 Categoria A/3 valore stimato **€ 67.729**

2)Valore immobile: Immobile sito in largo Rabellotti, 13 Galliate (No)

NCEU Foglio 52 map. 4662 Piano T-1 - 2-S1 Categoria A/4 valore stimato **€ 28.910**

3) Valore immobile: Box auto sito in largo Rabellotti, 13 Galliate (No)

NCEU Foglio 52 map. 402 sub. 2 Piano Terra Categoria C/6 valore stimato **€ 10.000**

4)Valore immobile: Negozio sito in largo Rabellotti, 13 Galliate (No)

NCEU Foglio 52 map. 402 sub. 1 Piano Terra Categoria C/1 valore stimato **€ 23.299**

TOTALE € 67.729+ € 28.910+€ 10.000 + € 23.299 = € 129.938

Quote Sig. € 16.932,25+€ 14.455+ € 2.500+ € 5.824,75= € 39.712,00

Quote Sig. € 50.796,75 + € 14455 + € 7.500 + € 17.474,25 = € 90.226,00

LOTTO 1: abitazione mappale 402, immobile mappale 4662

€ 67.729+ € 28910= € 96.639

LOTTO 2: box e negozio

€ 10.000 + € 23.299= € 33.299

In base all'attribuzione dei lotti alle Parti si potranno concordare congruagli in denaro che possano compensare le differenze di valore delle quote.

Nell'ipotesi di attribuire il lotto 1 a _____ potrà essere assegnato a _____
il lotto 2 con congraglio in denaro di € 6.413 (96.639-90.226)

Nell'ipotesi di attribuire il lotto 1 _____ potrà essere assegnato il lotto 2 a _____
con congraglio in denaro di € 56.927 (96.639-39.712,00)

ALLEGATI: Sono stati forniti al CTP ed ai Legali, in data anteriore a quella attuale, tutti i documenti reperiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Galliate e i documenti reperiti presso l'ufficio del territorio. Gli stessi documenti saranno allegati alla relazione finale da depositare nel PCT. Segue la relazione fotografica eseguita a sopralluogo.

Novara, 23/02/2023 (data della bozza di relazione)

Silvana Provana
Architetto

12/11 ORDINE DEGLI ARCHITETTI PAVAROTI,
PESCARARA E CONSERVATORI PAVAROTI
N° 101 DI NOVARA S. VITOLO - CIVICO - ORDINE
ARCHITETTI
Autografo: Provana Silvana N° 609
A/S

Silvana Provana

Sentiti i Legali delle Parti, non è emersa alcuna possibilità di addivenire ad una conciliazione.

Prima di rispondere vorrei ringraziare il Collega CTP per il prezioso supporto e le osservazioni fatte durante la redazione della bozza di perizia, che mi hanno permesso, ove non l'avessi fatto con sufficiente chiarezza, di meglio precisare le mie risposte al quesito del Giudice.

ricevute il giorno 12/04/2023 si indica

Nessuna osservazione da parte del CTP

Avendo completato la bozza di relazione in data 23/02/2023 e non avendo ricevuto osservazioni dai Legali e dal CTP, il CTU consegna la sua relazione finale.

Nella speranza di aver esaurientemente risposto al quesito, il CTU consegna la sua relazione, rimanendo a disposizione in attesa di eventuali provvedimenti dell'U.I. Giudice.

questa relazione è costituita da 7 pagine in formato A4, compresa la presente. Il rapporto fotografico effettuato durante il sopralluogo seguono le relazioni di abitazione, box e negozio.

ALLEGATI: Sono stati forniti al CTP ed ai Legali, in data anteriore a quella attuale, tutti i documenti reperiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Galliate e i documenti reperiti presso l'ufficio del territorio. Segue la relazione fotografica eseguita a sopralluogo.

Novara, 09/05/2023 (data della relazione finale)

[illegible]

Giudice J
CTU: A.

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE ORDINARIA

Giudizio di divisione

Con l'Avv.
CTP Geom. , con Studio in
(NO), e-mail: -PEC:

Contro

Con l'Avv.

Con l'Avv.

Numero R.G.E. 1291/2021
Udienza

Giudice Dott.ssa
Sostituto
Giudice Dott. ?

ELABORATO PERITALE
INTEGRAZIONE DI RELAZIONE

Tecnico incaricato: Arch. ?
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 609
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N 609,
C.I.
con studio in
email: ?

PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa _____ nominava la sottoscritta, Arch. _____ con studio in _____, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Novara al n° _____ Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito CTU).

- Giuramento da remoto del 19/12/2022

- all'udienza in trattazione scritta del 24/01/2023 alla sottoscritta _____ veniva sottoposto il seguente quesito;

"il C.T.U. esaminati gli atti e i documenti di causa, compiuti gli opportuni accertamenti anche presso le Pubbliche Amministrazioni competenti, sentite le parti ed i loro eventuali consulenti:
1) individui il compendio immobiliare oggetto del giudizio, ne indichi i titoli di provenienza, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti reali a favore di terzi e formalità pregiudizievoli e verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa e la misura di ciascuna quota, accertando il valore attuale di mercato;

2) descriva dettagliatamente l'immobile e ne fornisca la rappresentazione grafica e fotografica, quest'ultima corredata altresì dalle opportune didascalie esplicative;

3) accerti se i beni siano comodamente divisibili o meno e in caso positivo predisponga un progetto di divisione procedendo alla formazione dei lotti, secondo le quote di diritto a ciascuno spettanti, determinando gli eventuali conguagli in denaro, tenuto conto che una delle parti è costituita da una procedura concorsuale;

4) ove il bene non sia comodamente divisibile, fornisca adeguata spiegazione di detta indivisibilità, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

5) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili e la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, elencando le eventuali irregolarità e difformità riscontrate e indicando se e con quale spesa possano essere sanate;

6) tenti la conciliazione delle parti;

7) fornisca ogni altro elemento utile ai fini della decisione.";

L'inizio delle operazioni peritali è stato indicato dal CTU nella data del 27/01/2023

Sono concessi, ai fini del deposito in Cancelleria della relazione scritta, i seguenti termini a decorrere dalla data di inizio delle operazioni:

1) fino al 14.4.2023 per la trasmissione (anche, ove il C.T.U. lo ritenga opportuno, a mezzo fax o posta elettronica), a ciascuno dei Consulenti Tecnici di parte ovvero, in mancanza di nomina di questi, ai difensori, di una bozza della relazione predisposta (comprensiva delle risposte a ciascuno dei quesiti sopra formulati da questo giudice);

2) fino al 28.4.2023 agli ausiliari di parte, ovvero, in mancanza di nomina di questi, ai difensori, per far pervenire ai C.T.U. le proprie osservazioni scritte;

3) fino al 12.5.2023 per depositare in cancelleria, la propria relazione con le osservazioni delle parti ed una ulteriore sintetica relazione di valutazione delle predette osservazioni.

Rinvia per esame CTU all'udienza del 20.6.2023 ore 10.30.

In data 2 ottobre 2024 l'Ill. Sig. Giudice Dott.ssa Gabriella Citro, chiedeva:

"considerato che il CTU ha rilevato una serie di irregolarità sanabili e ha precisato che "il calcolo delle sanzioni è puramente indicativo (...) Una valutazione più corretta potrà essere fatta solo dopo aver predisposto il progetto per la sanatoria"; ritenuta la necessità che il CTU provveda a specificare il costo del progetto per la sanatoria e, in ogni caso, a chiarire se gli eventuali ulteriori costi per sanzioni resterebbero verosimilmente coperti dall'abbattimento del 20% del valore degli immobili, applicato nelle vendite coattive"

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
RISPOSTA AL QUESITO:**

La determinazione della possibilità di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni ecc., possa comportare la constatazione di difformità, anche sostanziali, non evidenziate in perizia.

Pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni, diritti comunali, oneri ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza in sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

In via preventiva e preliminare si ribadiscono i costi e le modalità già evidenziate nella precedente relazione,

Con l'entrata in vigore del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, coordinato con la legge di conversione 24 luglio 2024, n. 105, recante: «Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica». Il cosiddetto Decreto Salva Casa, non in vigore alla consegna della relazione finale, non si esclude che, a giudizio del Comune di Galliate, possano variare i costi della sanzione.

Si fa presente che i parametri al mq usati per il calcolo dei valori finali sono quelli riscontrati nei valori OMI del Comune di Galliate (primo semestre 2021), per abitazioni di tipo economico. Rifacendo l'interrogazione alla data odierna dello stesso osservatorio (secondo semestre 2023), si riscontrano lievi aumenti dei valori unitari; pertanto si ritiene che la valutazione fornita sia stata fatta nell'ipotesi di valori inferiori a quelli attuali.

Alla luce di quanto detto, il CTU, dopo essersi consultato anche con il CTP, non può assicurare che i costi per le sanzioni ed i costi tecnici resterebbero quelli ipotizzati in perizia; tuttavia, si ritiene ragionevole che l'abbattimento del 20% del valore di stima (già decurtato dei costi per sanare) possa coprire eventuali costi non previsti dall'ipotesi già elaborata, eventuali modifiche delle attuali destinazioni d'uso, costi di ripristino, ove non fosse possibile sanare.

