TRIBUNALE DI NOVARA

CAUSA CIVILE N. 586/2019 R.G.

******

ATTORE

contro

CONVENUTI

CONVENUTO

AGENZIA DELLE ENTRATE

GIUDICE: DOTT.SSA ANNALISA BOIDO

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

PREMESSO

- che, seguito di ordinanza del 12/04/2024 l'ill.mo sig. Giudice dott.ssa Annalisa Boido ha disposto nuovo incarico al sottoscritto C.T.U. ad integrazione degli accertamenti già svolti, invitandolo a rispondere ai seguenti ulteriori quesiti:

a) *Accerti se i lotti oggetto della precedente relazione peritale siano gravati da spese condominiali, individuandone titolo, natura e risalenza, a fini di necessaria informativa da rendere ai potenziali acquirenti degli immobili, in vista della vendita degli stessi, circa l'esistenza di spese di cui il*

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

condomino subentrante potrebbe essere chiamato a rispondere a norma dell'art. 63 co.4 disp. att. c.c.;

b) *Provveda a verificare, esclusivamente sulla base della documentazione in atti, le spese, riferibili alla massa ereditaria, sostenute da parte attrice, predisponendo schema delle risultanze per tipologia (es. dal..al..per spese di consumo elettricità di ..,€);*

c) *Verifichi, sulla base della documentazione che sarà rimessa dalle parti, l'avvenuta regolarizzazione della dichiarazione di successione e relativa trascrizione, in relazione a quanto segnalato a pag. 16 della relazione depositata il 28/03/2023;*

****

Tutto ciò premesso, il sottoscritto ha proceduto all'espletamento dell'incarico ricevuto effettuando la rendicontazione delle spese condominiali e verificata tutta la documentazione presente in atti è ora in grado di rispondere, in ordine, al quesito postogli:

a) *Accerti se i lotti oggetto della precedente relazione peritale siano gravati da spese condominiali, individuandone titolo, natura e risalenza, a fini di necessaria informativa da rendere ai potenziali acquirenti degli immobili, in vista della vendita degli stessi, circa l'esistenza di spese di cui il condominio subentrante potrebbe essere chiamato a rispondere a norma dell'art. 63 co.4 disp. att. c.c.;*

<u>IMMOBILE IN NOVARA</u>

1) Per quanto riguarda l'immobile sito in Novara Piazza Martin L. King l'amministratore ha inviato rendicontazione che qui viene allegata sotto "A".

   Dal prospetto allego risulta che il debito residuo dell'unità immobiliare oggetto di perizia risulta essere pari ad € 4.205,00 alla data del 16/04/2024

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

di cui versate € 1.120,00 dalla sig.ra

Dai documenti inviati dall'amministratore al 31/05/2024 scade un'altra rata a carico di pari ad € 285,00. Alla luce della documentazione inviata nel caso in cui la sig. versasse la rata di sua competenza al 31/05/2024 il debito residuo pari ad € 2.800,00 risulterebbe solo a carico dei sig.

ognuno per la propria quota.

Non sono previsti lavori straordinari.

IMMOBILE IN LAVAGNA

Per quanto riguarda l'immobile sito in Lavagna Via Dei Devoto n° 195, l'amministratore dello studio

ha inviato rendicontazione che viene qui allegata sotto "B", dalla quale risulta un debito residuo pari ad € 1.143,48 di cui pagate € 348,46 da parte della sig.ra quindi lasciando un debito residuo a carico dei sig. di € 795,02 ognuno per la propria quota.

Non sono previsti lavori straordinari.

IMMOBILE IN MILANO

Per quanto riguarda l'immobile sito in Milano Via De Sanctis 33/35, l'amministratore ha inviato rendicontazione che viene qui allegata sotto "C", dalla quale risulta un debito residuo pari ad € 4.198,47 di cui 525,60 pagate dalla sig.ra quindi lasciando un debito residuo pari a € 3.672,87 a carico dei sig.ri

Non sono previsti lavori straordinari.

Le spese condominiali sopra indicate, in caso di vendita, dovrebbero essere dedotte dal valore, per competenza dei singoli immobili, indicato

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

nella precedente perizia, oltre alla eventuale riduzione del valore dell'immobile pari al 15-20% per un'immediata vendita e per mancanza di certificazioni ed eventuali vizi e/o difformità non riscontrabili in fase di sopralluogo.

b) *Provveda a verificare, esclusivamente sulla base della documentazione in atti, le spese, riferibili alla massa ereditaria, sostenute da parte attrice, predisponendo schema delle risultanze per tipologia (es. dal..al..per spese di consumo elettricità di ..,€);*

È stata effettuata la ricostruzione di tutte le spese presenti nei documenti di causa e realizzata un'apposita tabelle riportando l'indicazione di spesa, l'importo totale della stessa, nonché le competenze dei singoli comproprietari rispetto alle quote di appartenenza.

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

IMMOBILE IN NOVARA

NOVARA						
Identificazione spesa	Quota totale spesa	Quota versata	Quota a carico	Quota spettante	Quota spettante	Quota spettante
			50%	16,67%	16,67%	16,67%
eni gas 4/12/15 - 5/05/16 Novara	63,99 €	63,99 €	32,00 €	10,67 €	10,67 €	10,67 €
eni gas 6/05/16 - 13/09/16 Novara	47,73 €	47,73 €	23,87 €	7,96 €	7,96 €	7,96 €
eni gas 14/09/16 - 15/12/16 Novara	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
eni gas 16/12/16 - 11/04/17 Novara	40,13 €	40,13 €	20,07 €	6,69 €	6,69 €	6,69 €
eni gas 12/04/17 - 22/08/17 Novara	41,95 €	41,95 €	20,98 €	6,99 €	6,99 €	6,99 €
eni gas 23/08/17 - 14/11/17 Novara	17,09 €	17,09 €	8,55 €	2,85 €	2,85 €	2,85 €
tari 02.02 2015 Novara	96,00 €	96,00 €	48,00 €	16,00 €	16,00 €	16,00 €
tari 01.02 2015 Novara	96,00 €	96,00 €	48,00 €	16,00 €	16,00 €	16,00 €
tari 01.02 2016 Novara	91,00 €	91,00 €	45,50 €	15,17 €	15,17 €	15,17 €
tari 02.02 2016 Novara	92,00 €	92,00 €	46,00 €	15,34 €	15,34 €	15,34 €
tari 01.02 2017 Novara	91,00 €	91,00 €	45,50 €	15,17 €	15,17 €	15,17 €
tari 02.02 2017 Novara	91,00 €	91,00 €	45,50 €	15,17 €	15,17 €	15,17 €
tari 01.02 e 02.02 2018 Novara	178,00 €	178,00 €	89,00 €	29,67 €	29,67 €	29,67 €
bonif rata cond 12/10/2016 Novara	231,00 €	231,00 €	115,50 €	38,51 €	38,51 €	38,51 €
bonif rata cond 29/11/2016 Novara	91,00 €	91,00 €	45,50 €	15,17 €	15,17 €	15,17 €
bonif rata cond 06/02/2017 Novara	91,00 €	91,00 €	45,50 €	15,17 €	15,17 €	15,17 €
bonif rata cond 30/03/2017 Novara	91,00 €	91,00 €	45,50 €	15,17 €	15,17 €	15,17 €
bonif rata cond 30/05/2017 Novara	94,00 €	94,00 €	47,00 €	15,67 €	15,67 €	15,67 €
bonif rata cond 02/11/2017 Novara	75,92 €	75,92 €	37,96 €	12,66 €	12,66 €	12,66 €
bonif rata cond 01/12/2017 Novara	139,80 €	139,80 €	69,90 €	23,30 €	23,30 €	23,30 €
bonif rata cond 31/01/2018 Novara	139,80 €	139,80 €	69,90 €	23,30 €	23,30 €	23,30 €
bonif rata cond 19/04/2018 Novara	139,80 €	139,80 €	69,90 €	23,30 €	23,30 €	23,30 €
bonif rata cond 27/04/2018 Novara	208,40 €	208,40 €	104,20 €	34,74 €	34,74 €	34,74 €
bonif rata cond 04/06/2018 Novara	139,80 €	139,80 €	69,90 €	23,30 €	23,30 €	23,30 €
bonif rata cond 03/07/2018 Novara	208,40 €	208,40 €	104,20 €	34,74 €	34,74 €	34,74 €
bonif rata cond 15/10/2018 Novara	220,26 €	220,26 €	110,13 €	36,72 €	36,72 €	36,72 €
bonif rata cond 07/12/2018 Novara	135,70 €	135,70 €	67,85 €	22,62 €	22,62 €	22,62 €
bonif rata cond 31/01/2019 Novara	135,70 €	135,70 €	67,85 €	22,62 €	22,62 €	22,62 €
fornitura e posa di serratura a seguito di apertura forzata	280,00 €	280,00 €	140,00 €	46,68 €	46,68 €	46,68 €
rifacimento chiavi	22,50 €	22,50 €	11,25 €	3,75 €	3,75 €	3,75 €
TOTALE	**3.389,97 €**	**3.389,97 €**	**1.694,99 €**	**565,11 €**	**565,11 €**	**565,11 €**

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

Alla luce della tabella qui sopra riportata, per le spese sostenute ed inerenti all'immobile di Novara, la Sig.ra deve ricevere le seguenti quote: da € 565,11, da € 565,11 e da € 565,11.

IMMOBILE IN MILANO

MILANO						
Identificazione spesa	Quota totale spesa	Quota versata	Quota a carico	Quota spettante	Quota spettante	Quota spettante
			50%	25,00%	25,00%	0,00%
tari 18/09/2018 Milano	164,30 €	164,30 €	82,15 €	41,08 €	41,08 €	0,00 €
tari 25/09/2018 Milano	127,30 €	127,30 €	63,65 €	31,83 €	31,83 €	0,00 €
bonif rata cond 30/05/2016 Milano	122,65 €	122,65 €	61,33 €	30,66 €	30,66 €	0,00 €
bonif rata cond 18/07/2016 Milano	122,87 €	122,87 €	61,44 €	30,72 €	30,72 €	0,00 €
bonif rata cond 13/09/2016 Milano	122,87 €	122,87 €	61,44 €	30,72 €	30,72 €	0,00 €
bonif rata cond 20/12/2016 Milano	122,87 €	122,87 €	61,44 €	30,72 €	30,72 €	0,00 €
bonif rata cond 20/02/2017 Milano	122,87 €	122,87 €	61,44 €	30,72 €	30,72 €	0,00 €
bonif rata cond 04/05/2017 Milano	122,65 €	122,65 €	61,33 €	30,66 €	30,66 €	0,00 €
bonif rata cond 25/07/2017 Milano	126,33 €	126,33 €	63,17 €	31,58 €	31,58 €	0,00 €
bonif rata cond 20/09/2017 Milano	126,33 €	126,33 €	63,17 €	31,58 €	31,58 €	0,00 €
bonif rata cond 20/12/2017 Milano	126,33 €	126,33 €	63,17 €	31,58 €	31,58 €	0,00 €
bonif rata cond 20/02/2018 Milano	126,33 €	126,33 €	63,17 €	31,58 €	31,58 €	0,00 €
bonif rata cond 10/05/2018 Milano	122,70 €	122,70 €	61,35 €	30,68 €	30,68 €	0,00 €
bonif rata cond 03/08/2018 Milano	84,29 €	84,29 €	42,15 €	21,07 €	21,07 €	0,00 €
bonif rata cond 20/09/2018 Milano	84,30 €	84,30 €	42,15 €	21,08 €	21,08 €	0,00 €
bonif rata cond 20/12/2018 Milano	84,30 €	84,30 €	42,15 €	21,08 €	21,08 €	0,00 €
bonif rata cond 20/02/2019 Milano	84,30 €	84,30 €	42,15 €	21,08 €	21,08 €	0,00 €
Totali	1.993,59 €	1.993,59 €	996,80 €	498,40 €	498,40 €	0,00 €

Alla luce della tabella qui sopra riportata, per le spese sostenute ed inerenti all'immobile di Milano, la Sig.ra deve ricevere le seguenti

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

quote: da € 498,40 e da € 498,40.

IMMOBILE IN LAVAGNA

LAVAGNA						
Identificazione spesa	Quota totale spesa	Quota versata	Quota a carico	Quota spettante	Quota spettante	Quota spettante
			50%	8,33%	8,33%	33,33%
eni gas 18/11/15 - 5/05/16 Lavagna	66,18 €	66,18 €	33,09 €	5,51 €	5,51 €	22,06 €
eni gas 6/05/16 - 8/09/16 Lavagna	42,50 €	42,50 €	21,25 €	3,54 €	3,54 €	14,17 €
eni gas 9/09/16 - 15/12/16 Lavagna	29,12 €	29,12 €	14,56 €	2,43 €	2,43 €	9,71 €
eni gas 16/12/16 - 6/04/17 Lavagna	30,10 €	30,10 €	15,05 €	2,51 €	2,51 €	10,03 €
eni gas 7/04/17 - 3/08/17 Lavagna	49,15 €	49,15 €	24,58 €	4,09 €	4,09 €	16,38 €
eni gas 4/08/17 - 14/12/17 Lavagna	40,06 €	40,06 €	20,03 €	3,34 €	3,34 €	13,35 €
eni gas 15/12/17 - 19/04/18 Lavagna	40,61 €	40,61 €	20,31 €	3,38 €	3,38 €	13,54 €
eni gas 20/04/18 - 28/08/18 Lavagna	40,71 €	40,71 €	20,36 €	3,39 €	3,39 €	13,57 €
eni gas 29/08/18 - 13/12/18 Lavagna	40,44 €	40,44 €	20,22 €	3,37 €	3,37 €	13,48 €
iren idrotigullio 14/04/2016 Lavagna	15,04 €	15,04 €	7,52 €	1,25 €	1,25 €	5,01 €
iren idrotigullio 27/07/2016 Lavagna	16,52 €	16,52 €	8,26 €	1,38 €	1,38 €	5,51 €
iren idrotigullio 12/10/2016 Lavagna	15,28 €	15,28 €	7,64 €	1,27 €	1,27 €	5,09 €
iren idrotigullio 13/04/2017 Lavagna	20,97 €	20,97 €	10,49 €	1,75 €	1,75 €	6,99 €
iren idrotigullio 01/02/2017 Lavagna	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
tari 01.03 2017 Lavagna	41,00 €	41,00 €	20,50 €	3,42 €	3,42 €	13,67 €
tari 02.03 2017 Lavagna	41,00 €	41,00 €	20,50 €	3,42 €	3,42 €	13,67 €
tari 03.03 2017 Lavagna	42,00 €	42,00 €	21,00 €	3,50 €	3,50 €	14,00 €
tari 01.01 2018 Lavagna	124,00 €	124,00 €	62,00 €	10,33 €	10,33 €	41,33 €
bonif cond Lavagna 30/05/2017	182,50 €	182,50 €	91,25 €	15,20 €	15,20 €	60,83 €
bonif cond Lavagna 04/05/2017	183,39 €	183,39 €	91,70 €	15,28 €	15,28 €	61,12 €
TOTALE	**1.060,57 €**	**1.060,57 €**	**530,29 €**	**88,35 €**	**88,35 €**	**353,49 €**

Alla luce della tabella qui sopra riportata, per le spese sostenute ed inerenti all'immobile di Lavagna, la Sig.ra deve ricevere le seguenti

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

quote: da € 88,35, da € 88,35 e da € 353,49.

c) *Verifichi, sulla base della documentazione che sarà rimessa dalle parti, l'avvenuta regolarizzazione della dichiarazione di successione e relativa trascrizione, in relazione a quanto segnalato a pag. 16 della relazione depositata il 28/03/2023;*

È stato dato mandato dalle parti al sottoscritto di effettuare denuncia di successione ad integrazione della precedente per l'errata attribuzione di quote sull'immobile sito in Lavagna.
Il sottoscritto ha effettuato la dichiarazione di successione sopra indicata e quantificato il costo da versare all'Agenzia delle Entrate che ammonta ad € 517,59. Tale somma è stata richiesta a tutte le parti ma solamente la Sig.ra si è manifestata disposta ad anticipare l'intero importo in modo da concludere velocemente la pratica.
Purtroppo i tempi per la regolarizzazione di tali adempimenti vanno oltre ai tempi concessomi, verrà inviata l'avvenuta regolarizzazione e il relativo pagamento effettuato a tutte le parti non appena il sottoscritto avrà le ricevute di avvenuta presentazione.

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

Novara li, 4 giugno 2024

Il C.T.U.
geom. Giorgio Bressan

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

In data 05/06/2024 è stata inviata via e-mail ai legali, bozza della presente perizia, dando termine sino al 30/06/2024, per ricevere eventuali memorie tecniche (ricevute allegate sotto "D").

Entro la data indicata solamente il legale di parte attrice ha fatto pervenire osservazioni che qui vengono allegate integralmente sotto"E" facendo parte integrante della presente perizia.

Il sottoscritto, presa visione delle stesse, dovendo prendere posizione rispetto alle osservazioni critiche in esse contenute, ritiene doveroso procedere ai commenti di cui di seguito:

MEMORIA DELL'AVVOCATO legale di parte attrice.

La Sig.ra tramite il suo legale Avv. indica che le spese per il rifacimento delle chiavi dell'appartamento di Novara siano state da Lei sostenute. Il sottoscritto Evidenzia (come già fatto in perizia) che non vi è riscontro oggettivo di ciò essendoci una pezza giustificativa senza alcuna indicazione di chi abbia provveduto al pagamento.

Riguardo alle spese condominiali l'Ill.mo Sig. giudice al punto "A" del quesito ha richiesto di verificare l'esistenza o meno di spese condominiali pendenti e non di verificare se le stesse siano state pagate da una parte o dall'altra.

Riguardo al punto "B" l'ill.mo Sig. Giudice ha chiesto di verificare **"esclusivamente sulla base della documentazione in atti"** le spese riferibili alla massa ereditaria sostenute da parte attrice.

Il sottoscritto, quindi, ha predisposto lo schema risultante per tipologia consultando la documentazione in atti.

Pertanto si ritiene che non sia suo compito avere riscontro dai singoli amministratori dei bonifici in loro favore in quanto documentazione non presente negli atti di causa.

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

****

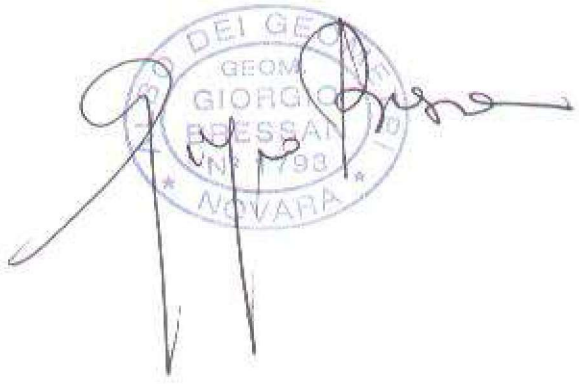
Si fa presente che relativamente alla regolarizzazione della denuncia di successione integrativa, le parti hanno congiuntamente dato incarico al sottoscritto (vedi Mail allegate sotto "F") di eseguire tale prestazione, che qui viene allegata copia integrale della dichiarazione di successine integrativa (allegato "G") in morte con gli estremi di registrazione precisando che l'importo pari ad € 517,59 relativo alle imposte di successione sono state versate dalla sola sig. .

Il sottoscritto presenterà richiesta di liquidazione integrativa e sostitutiva della precedente che comprenderà oltre a quanto eseguito nella prima fase anche l'onorario per rispondere al supplemento di incarico relativamente alla quantificazione dei conteggi e le risposte richieste nell'integrazione di perizia nonché l'onorario della redazione e presentazione della dichiarazione integrativa.

Ritenendo di aver compiutamente risposto, si rimane a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento e /o integrazione.

Novara 04 luglio 2024

Il CTU



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