TRIBUNALE DI VERCELLI

Giudizio di divisione

Richiesto da

FONDAZIONE PIEMONTESE PER LA RICERCA SUL CANCRO - ONLUS
Contro

(cont.)

N. Ruolo Gen. **1325/2022**

Giudice Dr.ssa Annalisa Fanini

Relazione

Tecnico Incaricato: Ing. Giovanni Ciocca
Iscritto all'Albo della provincia di Vercelli al N. A1179
Iscritto all'Albo del Tribunale di Vercelli
C.F. CCCGNN49E20L049O

Con studio in Vercelli, Via Vittorio Veneto n.6
Telefono/Fax: 0161249308
Cellulare: 3493331936

e.mail: giovanni.ciocca@tiscali.it

In data 14 novembre 2023 la Sig. ra Giudice mi conferiva incarico di consulenza per il procedimento con i seguenti quesiti:

«Il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti del giudizio, effettuato sopralluogo presso gli immobili, compiuto ogni opportuno accertamento, eventualmente anche presso Pubblici Uffici, sentite le Parti ed i loro eventuali C.T.P., esperito, se possibile, tentativo di conciliazione:

1) nel rispetto delle disposizioni testamentarie lasciate dal *de cuius* , indichi le esatte consistenze di beni mobili e immobili caduti in comunione (cfr. testamento, inventario beni, dichiarazione di successione, relazione notarile e libretto postale) determinando la composizione dell'asse ereditario e le quote dei condividenti, escludendo la donazione di euro 30.000,00 ricevuta dalla Fondazione attrice in data 21 giugno 2006 (per cui il Collegio ha deciso essere maturata prescrizione della relativa azione di riduzione);

a quel punto:

2) distingua i cespiti per categoria e, per quanto attiene ai beni mobili, tenga conto del libretto di risparmio postale intestato al defunto e, altresì, degli ulteriori beni mobili che risultino compiutamente inventariati e identificati;

3) identifichi e descriva i beni immobili caduti in successione e oggetto del giudizio di scioglimento della comunione ereditaria, anche mediante riproduzione grafica;

3.1. avuto riguardo alle condizioni di manutenzione dei beni immobili, indichi se gli stessi siano stati eventualmente locati o affittati oppure risultino in stato manutentivo di abbandono;

3.2. previo accesso alla Conservatoria competente, verifichi la correttezza della documentazione in atti;

3.3. determini il valore attuale di mercato dei beni esponendo i criteri della stima;

3.4. stabilisca, in particolare, l'assenza di difformità ostative ad una divisione in natura ovvero - qualora non siano comodamente divisibili - mediante vendita;

3.5. dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche (tenuto conto in particolare di quanto previsto dall'art. 46, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47), nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52;

3.6. in caso negativo, dica quali pratiche sono necessarie per la loro regolarizzazione indicandone i costi.

Qualora le parti non addivenissero ad una transazione in ordine allo scioglimento della comunione, risponda anche ai seguenti punti:

4) dica se l'asse ereditario sia comodamente divisibile in natura secondo le quote spettanti ai coeredi;

5) in caso affermativo, predisponga progetto divisionale con formazione dei lotti, determinando gli eventuali conguagli in denaro, evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, i vari lotti e, per i beni immobili, indichi gli enti che debbano rimanere comuni, le opere di modifica, con i relativi costi e le eventuali servitù reciproche;

6) in alternativa, in caso negativo, ossia nel caso in cui il compendio ereditario costituito dai beni immobili non sia comodamente divisibile, determini il prezzo base della vendita del lotto (o dei lotti);

in questo caso:

7) indichi i dati catastali e le coerenze a lotto;

8) dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche (tenuto conto in particolare di quanto previsto dall'art. 46, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47), nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52;

9) in caso negativo, dica quali pratiche sono necessarie per la loro regolarizzazione indicandone i costi».

In data 27/11/2023 accettavo l'incarico prestando il giuramento e fissando l'inizio delle operazioni peritali per il 22/01/2024 presso il mio studio.

Fin dall'inizio delle operazioni ho cercato, come da mandato ricevuto, di convincere le parti della convenienza di una soluzione stragiudiziale, come peraltro confermato nei verbali 1, 2, 3, 4 allegati alla presente relazione e che ne costituiscono parte integrante. Purtroppo, nonostante l'impegno profuso dai legali e la benevola disponibilità della sig.ra Giudice ad accogliere le istanze rivoltele congiuntamente, non si è riusciti ad addivenire ad una soluzione soddisfacente per le parti in causa.

Procederò pertanto a rispondere a quanto richiestomi nell'atto di nomina.

Nel corso del sopralluogo di cui è dato conto nel verbale n.2 ho potuto constatare lo stato dei luoghi effettuando riprese fotografiche documentative, che qui si allegano, da cui si evince un generale stato di incuria e di abbandono ad oggi, a distanza di un anno, sicuramente aggravatosi.

R.1) Come da inventario redatto dal Notaio Dr. in data 01/08/2012 i beni caduti in eredità del defunto Sig. devono essere destinati alla FPRC con esclusione della quota di legittima spettante ai figli e pertanto dovranno essere così suddivisi: 3/9 a FPRC, 2/9 a ; 2/9 a ; 2/9 a

R.2-3) I cespiti sono suddivisibili in Beni Immobili, Beni Mobili, Depositi in denaro

a) **Beni immobili** tutti nel Comune di Casale Monferrato: Al catasto fabbricati ½ di fabbricato di civile abitazione con annessa area cortilizia pertinenziale così identificato fg 102 – map 55 – Via San Martino 142/D – P. T-1S – zona cens.2 – cat. A/2 cl. 1 vani 7,5 rendita € 406,71 – coerenze strada comunale, mappali 42 – 227 – 54 - 230

   Al catasto terreni tutti al fg102:

   map. 54 – are 61,00 – seminativo di terza – r.d. € 36,23 – r.a. € 34,65 (coerenze 227 – 44 – 78 – 79 – 80 – 230 – 55)

   map. 230 – are 50,30 – vigneto di terza – r.d. € 36,37 – r.a. € 22,08 (coerenze strada comunale, mappali 55 – 54 - 57 – 56 – 59)

map. 62 – are 1,94 – fabbricato rurale – senza reddito (coerenze 64 – 60 – 57 – 58 – 63)

map. 63 – are 1,30 – seminativo di terza – r.d. 0,77 – r.a. 0,74 (coerenze 62 – 58 – 57 – 65)

b) **Beni mobili**: suppellettili varie come da inventario notarile con valore residuo attuale pari ai costi di sgombero e pertanto assimilabile a € 0,00

c) **Deposito in denaro:** su libretto postale con giacenza al 11/01/22 di € 44.937,41 (da aggiornare).

R.3.1) Gli immobili non risultano locati e si trovano in stato manutentivo di abbandono.

R.3.3) Occorre preventivamente osservare che fattori fortemente influenzanti il valore degli immobili sono l'andamento del mercato immobiliare nella zona e lo stato di lungo abbandono oltre, soprattutto, il fatto che sia interessato nel computo dei cespiti solo il 50% dell'immobile principale, risultante di proprietà esclusiva del convenuto per il restante 50%. Indicherò quindi per ciascun cespite il valore a mio giudizio corretto anche sulla base delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate:

Fg. 102 map 55 Abitazione mq 135 x 600 €/mq x 0,5 = € 81.000,00

Fg. 102 map. 54 Seminativo di terza – mq 6100 x 1,38 €/mq x 0,8 = € 6.734,40

Fg. 102 map. 230 Vigneto di terza – mq 5030 x 2,8 €/mq x 0,8 = € 11.267,20

Fg. 102 map. 258 (ex 62) Fabbricato diruto - mq 194 x 20,00 €/mq = € 3.880,00

Fg. 102 map. 63 Seminativo di terza - mq 130 x 1,38 €/mq x 0,8 = € 143,52

Gli importi dei mappali 54 – 63 – 230 sono stati diminuiti diminuiti del 20% a causa dello stato di abbandono.

R.3.4) Non vi sono difficoltà ostative alla suddivisione in natura ovvero mediante vendita.

R.3.5) Gli immobili, come si evince dalla allegata licenza edilizia n.418 rilasciata dal Comune di Casale Monferrato in data 13/12/1977 sono in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentano i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche (vedasi corrispondenza tra planimetria catastale e tavola di progetto).

R.4) A causa della indivisibilità della abitazione di cui al mappale 55 e alla sua parziale ricaduta nell'asse ereditario ritengo sia opportuno procedere alla vendita immobiliare (e non alla suddivisione in natura) in un unico lotto.

R.6) Per quanto sopra esposto i beni da porre in vendita risultano essere:

Lotto unico: fg 102 – map 55 – Via San Martino 142/D – P. T-1S – zona cens.2 – cat. A/2 cl. 1 vani 7,5 rendita € 406,71 - fabbricato di civile abitazione con annessa area cortilizia pertinenziale, posto in frazione Roncaglia, strada San Martino n. 142, ad un piano fuori terra, oltre al piano seminterrato, collegati da scale interna ed esterna, composto di ricovero attrezzi agricoli e locale bruciatore al piano seminterrato; portico, ingresso, disimpegno, ripostiglio, soggiorno, tre camere, cucina e bagno al piano rialzato per un importo pari a € 81.000,00 il cui ricavato dovrà essere suddiviso secondo le seguenti misure : 11/18 3/18 – 2/18 – 2/18 Ciò in quanto non troverebbe acquirenti la vendita del solo 50% facente parte dell'asse ereditario

Fg. 102- map 230 - are 50.30 - vigneto di terza - reddito dominicale Euro 36,37 - reddito agrario Euro 22,08.

foglio 102 – map 54 - are 61.00 - seminativo di terza - reddito dominicale Euro 36,23 - reddito agrario Euro 34,65;

foglio 102 – map 63 - are 1.30 - seminativo di terza - reddito dominicale Euro 0,77 - reddito agrario Euro 0,74;

foglio. 102 part. 258 Strada S.Martino (Roncaglia) snc p. T-1 cat. F/2 rendita 0,00; tale indicativo deriva dal passaggio all'urbano dell'esistente fabbricato rurale diruto senza reddito resosi necessario per poter procedere alla vendita.

Per un importo complessivo pari a €22.025,12 il cui ricavato dovrà essere suddiviso secondo le seguenti misure: 3/9 – 2/9 – 2/9 – 2/9

L'importo complessivo a base d'asta risulterà pertanto di € 103.025,12

Risulta evidente che gli importi ricavati dalla alienazione andranno ripartititi in maniera proporzionale applicando sempre le percentuali di proprietà indicate.
Mi dispiace non si sia riusciti a risolvere stragiudizialmente il contenzioso in quanto ritengo sarebbe stata la soluzione più conveniente per tutte le parti in causa; sono comunque certo di aver assolto al compito affidatomi nel migliore dei modi e sono sempre a disposizione per qualsivoglia ulteriore necessità o chiarimento in merito.

Vercelli, 07 settembre 2026

IL CTU
Ing. Giovanni Ciocca