TRIBUNALE DI VERCELLI

PROCEDIMENTO CIVILE N°634/2018 R.G.

- "Eredità Rilasciata d[redacted]

rappresenta da:[redacted]

contro

[redacted]

rappresenti da:

[redacted]

Rappresentata da[redacted]

-[redacted] cessionaria del credito da[redacted]

nonché [redacted]

* * * * *

G.I.: Dott.ssa[redacted]

C.T.U. :[redacted]

* * * * *

Lo scrivente Geom.[redacted] iscritto *all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli al* [redacted] in regola con la formazione professionale continua di cui all'art. 7, D.P.R. n°137 del 7 agosto 2012, parimenti iscritto al *Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Vercelli al*

[redacted]

prestava giuramento innanzi il Giudice Dott.ssa [redacted] che, contestualmente, disponeva un'integrazione della precedente CTU redatta da altro professionista, formulando il

seguente quesito peritale:

" IL CTU, letti gli atti e documenti di causa, ispezionati i luoghi, assunte se del caso le informazioni necessarie anche presso gli uffici pubblici competenti:

- quanto al quesito già conferito sub 2, precisi se l'indivisibilità riscontrata quanto ai beni in comproprietà con [redacted] *incida sulla possibilità di autonomo e libero godimento del bene; se l'eventuale divisibilità determini il sorgere di problemi tecnici eccessivamente onerosi ovvero se la divisione incida sull'originaria destinazione del bene e comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole; precisi i costi connessi al frazionamento del bene n. 16, specificando se il frazionamento da un punto di vista tecnico condizioni la divisione; in tal caso prospetti, ove possibile, una modifica al progetto di divisione che non preveda il frazionamento del bene;*

- quanto al quesito già conferito sub 3, specifichi se il progetto divisionale tiene conto delle sole quote della comproprietà da dividere ed è quindi relativo alla singola massa da dividere e non sia invece confusione tra masse che fanno capo a diversi comproprietari;

- quanto al quesito sub 4, rinnovi la risposta al quesito, specificando inoltre in modo analitico se e quali irregolarità siano preclusive alla divisione e/o alla vendita endo processuale;

- descriva le attività necessarie al ripristino delle irregolarità riscontrate, quantificandone i costi;

- quanto al bene identificato al foglio 9 mapp 439 sub 9 e 523 sub 6 dica se esso compaia tra gli immobili per cui è chiesta la divisione;

- dica se il progetto di divisione redatto possa arrecare pregiudizio ai creditori titolari di diritti di prelazione".

*****

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'evasione del mandato integrativo conferito si caratterizzava per una notevole complessità sia insita nell'estensione, quantità ed eterogeneità delle unità immobiliari oggetto di divisione, sia per le tempistiche previste dall'ufficio tecnico comunale, (ricerche dei titoli autorizzativi edilizi riferiti agli immobili), sia per le problematiche sorte nel prosieguo delle operazioni peritali che, infine, per l'iniziale impossibilità di accedere a tutte le unità immobiliari i cui sopralluoghi hanno avuto termine in data 2 maggio 2022.

Le operazioni peritali sono state caratterizzate dalle tappe che possono essere riassunte in estrema sintesi con i seguenti eventi:

- <u>inizio operazioni peritali</u> (1° sopralluogo in data 10.gennaio.2022);
- istanza accesso atti comune di Conzano a mezzo pec del 31.gennaio.2022;

- prosieguo operazioni peritali (2° sopralluogo in data 25.gennaio.2022);
- accesso atti edilizi comune di Conzano 21.febbraio.2022;
- udienza 27.aprile.2022 si prende atto del raggiunto accordo circa le modalità di accesso ai fabbricati di Via Mezzalama;
- convegno di studio con c.t.p. -28 aprile 2022 - per esame congiunto atti edilizi e catastali;
- chiusura operazioni peritali con 3° sopralluogo presso fabbricati in Via Mezzavilla in data 02.maggio.2022.

* * * * *

Mandato:

"- quanto al quesito già conferito sub 2, precisi se l'indivisibilità riscontrata quanto ai beni in comproprietà con [redacted] incida sulla possibilità di autonomo e libero godimento del bene; se l'eventuale divisibilità determini il sorgere di problemi tecnici eccessivamente onerosi ovvero se la divisione incida sull'originaria destinazione del bene e comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole.....";

L'odierno quesito peritale integrativo fa riferimento al quesito già sub. 2 della precedente relazione peritale chiedendone integrazioni circa l'indivisibilità con riferimento ai beni in comproprietà con [redacted]
le unità immobiliari di cui trattasi, denominate in precedente perizia come "*terzo raggruppamento*" (beni n.8-9-10-11),

sono costituite ed inserite in due distinti corpi di fabbrica, ovverosia: un abitazione a due piani f.t. con piccola area pertinenziale esclusiva antistante collocate al lato nord-est della strada e, sul lato opposto -sud-ovest- della medesima via Mezzavilla, una rimessa con annesso e comunicante ripostiglio al p.t. e altro locale di sgombero accessibile dall'esterno, al corrispondente piano superiore.

Dal sopralluogo effettuato si evince che la conformazione, destinazione e collocazione delle unità immobiliari (abitazione, rimessa e locali accessori) le rende complementari l'una all'altra consentendo di ***confermare la loro indivisibilità*** sia in relazione alle quote, sia dal punto di vista tecnico/immobiliare, atteso che la separazione in più lotti, vedrebbe crearsi valori fortemente sperequati e determinerebbe un sensibile deprezzamento del valore delle singole parti/quote per una evidente minore appetibilità disgiunta.

In conclusione per detti beni si ritengono ragionevoli le previsioni di cui al progetto divisionale redatto dal geom. [redacted]

* * * * *

Mandato:

"...precisi i costi connessi al frazionamento del bene n. 16, specificando se il frazionamento da un punto di vista tecnico condizioni la divisione; in tal caso prospetti, ove possibile, una

modifica al progetto di divisione che non preveda il frazionamento del bene"

Analizzando il prospetto divisionale allegato n°5 alla perizia del 10.01.2021 risulta che il c.t.u. abbia previsto un'annotazione con riferimento al bene n°16 : detta annotazione prevederebbe una decurtazione di Euro 10.000,00 (suddivise al 50% per ciascuna delle due parti derivate) relativi alle opere genericamente definite "*edili ed impiantistiche da realizzarsi in conseguenza del frazionamento*". Esaminato lo stato dei luoghi, lo scrivente ritiene che l'importo quantificato in Euro 10.000,00 possa ritenersi correttamente stimato (seppur con le inevitabili variabili connesse alla volatilità dei costi nel periodo corrente). Quanto alla precisazione dei costi come richiesto nel mandato integrativo, si ritiene che debba essere prevista la realizzazione di idoneo setto murario di divisione interna, creazione di autonomo accesso per la derivata, intonacatura delle superfici e successiva tinteggiatura, separazione e contestuale adeguamento degli impianti esistenti con rilascio delle certificazioni di Legge.

Secondo opinione delle scrivente dovrebbero essere aggiunti ulteriori costi non ancora quantificati, per l'allestimento della necessaria pratica edilizia, oneri per coordinamento sicurezza cantiere, (le lavorazioni prevederanno inevitabilmente la presenza di più imprese/artigiani), e la variazione catastale

finale con creazione delle due unità immobiliari derivate: detti costi possono complessivamente essere stimati preventivamente in complessivi euro 4.500,00. Gli importi come sopra confermati o quantificati sono da intendersi esclusi di i.v.a. nelle forme e misure di Legge, degli oneri accessori professionali, dei diritti da corrispondere al Comune per la pratica edilizia (non quantificabili preventivamente in assenza di idoneo progetto) ed all'Agenzia Entrate per la variazione catastale.

Si ritiene infine che ***il frazionamento del bene n°16 non condizioni la divisione dal punto di vista tecnico***.

* * * * *

Mandato:

"quanto al quesito già conferito sub 3, specifichi se il progetto divisionale tiene conto delle sole quote della comproprietà da dividere ed è quindi relativo alla singola massa da dividere e non sia invece confusione tra masse che fanno capo a diversi comproprietari;"

La relazione peritale di c.t.u. risulta definita sulla scorta di gruppi omogenei per intestazione coerente di svariate unità immobiliari distinte in: primo, secondo e terzo raggruppamento.

Il primo raggruppamento si riferisce ai soli immobili con intestazione in capo [redacted] per la quota di ½ e [redacted] per la restante quota di ½;

Il secondo raggruppamento si riferisce ai soli immobili con intestazione in capo a [redacted] per la quota di ½ e [redacted] per la restante quota di ½;

Il terzo raggruppamento si riferisce ai soli immobili con intestazione in capo a [redacted] per la quota di 2/4 (ovvero½) [redacted] per la quota di ¼ e [redacted] per la restante quota di ¼.

Il progetto divisionale risulta essere particolarmente intricato sia per il fatto che i condividenti non possiedono quote su tutti gli immobili, (ciascuno condivide quote non necessariamente con tutti gli altri condividenti), sia perché alcune unità immobiliari non sono divisibili quindi permangono immutate le quote in capo agli attuali intestatari con l'accortezza però che il valore entra a pieno titolo nel valore complessivo della massa da dividere. In buona sostanza vi sono di fatto più divisioni all'interno di un'unica procedura divisionale il che complica ulteriormente l'immediatezza nella comprensione e la divisione dal punto di vista materiale.

Il quadro d'insieme della divisione si esplica più chiaramente, soprattutto negli allegati n°5 e n°6 dai quali si evince che:

- la quota in capo a [redacted] verrebbe soddisfatta attingendo all'interno di tutti e tre i raggruppamenti (possedendo egli, quote in tutti), ma all'interno dei tre raggruppamenti verrebbe soddisfatto ovviamente solo in

proporzione alla quota spettante;

- la quota in capo a [redacted] verrebbe soddisfatta all'interno del primo e del terzo raggruppamento (possedendo quote di immobili solo in questi raggruppamenti), ma all'interno dei due raggruppamenti in proporzione alla sola quota spettante;
- la quota in capo a [redacted] verrebbe soddisfatta solo all'interno del terzo raggruppamento (possedendo quote di immobili solo in questo raggruppamento), ma al suo interno in proporzione alla sola quota spettante;

Si precisa che i conguagli a "quadratura" della divisione sono estremamente contenuti in rapporto al valore di stima totale del compendio.

In relazione a quanto precede, si ritiene che il progetto divisione predisposto dal geom. [redacted] non preveda confusione tra masse che fanno capo a diversi comproprietari essendo soddisfatte le singole quote dei condividenti solo con porzioni/quote immobiliari in capo ai medesimi titolari.

* * * * *

Mandato

"quanto al quesito sub 4, rinnovi la risposta al quesito, specificando inoltre in modo analitico se e quali irregolarità siano preclusive alla divisione e/o alla vendita endo processuale;"

Primo raggruppamento:

bene n. 1

- Fg. 9 part. n. 97 sub. 1 piano T- 1 cat. C/1 classe 2 consistenza mq 407 – locali commerciali.

Regolarità edilizia: l'immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato sulle pratiche edilizie (pratica sanatoria edilizia n.1029 del 30.06.1986, rilasciata concessione edilizia in sanatoria n°47 del 10.02.1998).

Conformità catastale: planimetria in atti non totalmente conforme per l'assenza di aperture a piano primo lato sud-ovest.

bene n. 2

– Fg. 9 part. n. 97 sub. 2 piano T- 2 cat. C/2 classe U consistenza mq 386 – locali ad uso deposito.

Regolarità edilizia: la porzione immobiliare al piano terreno non è rispondente a quanto rappresentato sui progetti per difformità distributive interne.

Conformità catastale: planimetria in atti non conforme per differente distribuzione interna.

bene n. 12

– Fg. 9 part. n. 439 sub. 1 piano T cat. C/6 classe 2 consistenza mq 25 – rimessa.

Regolarità edilizia: trattasi d'immobile di edificazione risalente ad epoca non accertabile; **l'ufficio tecnico non ha individuato alcun titolo autorizzativo edilizio**, pertanto non

risulta possibile effettuare il raffronto tra progetto autorizzato ed eseguito, conseguentemente non è possibile esprimersi in merito alla regolarità edilizia. Secondo opinione dello scrivente, risulta alquanto improbabile ipotizzare che l'intero edificio sia stato eseguito abusivamente, mentre è più verosimile ipotizzare che le pratiche edilizie non siano reperibili da parte dell'ufficio per ragioni ignote.

Su tale circostanza, il geom [redacted] si pronunciava riferendo testualmente: "*Regolarità edilizia: trattasi d'immobile di origine remota del quale non si riscontrano pratiche edilizie per cui fa fede quanto dichiarato in sede di primo accatastamento*".

L'affermazione di cui sopra fa riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9bis, c. 1bis DRP 380/2001 (inserito dall'art. 10, comma 1, lett. d) del D.L. 16 luglio 2020, n. 76): ritiene invece lo scrivente che **tale norma non sia applicabile** al caso di specie in quanto l'edificazione è collocabile nel lasso temporale in cui era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio.

Conformità catastale: planimetria in atti sostanzialmente conforme.

bene n. 13

– Fg. 9 part. n. 439 sub. 5 piano T cat. C/6 classe 2 consistenza mq 24 – rimessa.

Regolarità edilizia: valgono identiche considerazioni espresse

per il bene 12.

Conformità catastale: planimetria in atti conforme.

bene n.14

– Fg. 9 part. n. 439 sub. 3 graffato alla part. n. 523 sub.2 piano T- 1 cat. A/2 classe 2 consistenza 7,5 vani – abitazione e accessorio.

Regolarità edilizia: valgono identiche considerazioni espresse per il bene 12.

Conformità catastale: planimetria in atti conforme.

bene n.15

– Fg. 9 part. n. 439 sub. 4 graffato alla part. n. 523 sub.3 piano T- 2 cat. A/2 classe 2 consistenza 7,5 vani – abitazione e accessorio.

Regolarità edilizia: valgono identiche considerazioni espresse per il bene 12.

Conformità catastale: planimetria in atti conforme.

bene n. 16

– Fg. 9 part. n. 523 sub. 1 piano T cat. C/1 classe 2 consistenza mq 319 – locali commerciali.

Regolarità edilizia: l'immobile non risulta conforme a quanto rappresentato sulle pratiche edilizie esibite dall'ufficio tecnico con riferimento alla Licenza edilizia n.84bis del 28.04.1976, per la mancanza della porta di collegamento ad altra unità sul lato Nord e per la scala di raccordo tra i due livelli.

Conformità catastale: la planimetria catastale è, nella

sostanza, conforme allo stato dei luoghi; si evidenzia una incoerente posizione della porta di collegamento ad altra unità immobiliare lato nord sebbene, non tale da richiedere una variazione della consistenza e della conseguente attribuzione della rendita catastale.

bene n. 17

– Fg. 9 part. n. 439 sub. 7 piano T cat. C/2 classe U consistenza mq 4 – magazzino/locale deposito (attualmente ospita il serbatoio idrico).

Regolarità edilizia: valgono identiche considerazioni espresse per il bene 12.

Conformità catastale: planimetria in atti conforme

bene n. 18

– Fg. 9 part. n. 439 sub. 8 piano T cat. C/2 classe U consistenza mq 6 – magazzino/locale deposito (motopompa autoclave).

Regolarità edilizia: valgono identiche considerazioni espresse per il bene 12.

Conformità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

bene n. 19

– Fg. 9 part. n. 439 sub. 9 graffato alla part. n. 523 sub. 6 piano 3 cat. C/2 classe U consistenza mq 68 – locale sottotetto comunicante con terrazzo.

Regolarità edilizia: valgono identiche considerazioni espresse per il bene 12.

Conformità catastale: la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Secondo raggruppamento

bene n. 3

– Fg. 9 part. n. 389 sub. 13 piano T cat. C/6 classe 2 consistenza mq 63 – rimessa.

Regolarità edilizia: la porzione di immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato sulle pratiche edilizie (autorizzazione edilizia n.235 del 05.10.1990).

Conformità catastale: planimetria in atti non conforme per apertura portone carraio lato est e apertura porta di passata lato nord per collegamento interno con il bene n. 4 (sub. 14).

bene n. 4

– Fg. 9 part. n. 389 sub. 14 piano T cat. C/2 classe U consistenza mq 98 – magazzino/locale deposito.

Regolarità edilizia: la porzione di immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato sulle pratiche edilizie (variante alla concessione edilizia n.130 del 29.04.1977 rilasciata il 20.02.1981).

Conformità catastale: planimetria in atti non conforme per apertura porta di passata lato sud per collegamento interno con il bene n. 3 (sub. 13) e tamponamento parete nord con maggior spessore muratura.

bene n. 5

– Fg. 9 part. n. 389 sub. 16 piano 1-2 cat. A/3 classe U

consistenza 3,5 vani – abitazione.

Regolarità edilizia: la porzione di immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato sulle pratiche edilizie (autorizzazione edilizia n.106 del 01.07.1984).

Conformità catastale: planimetria in atti non conforme per errato posizionamento di due finestre lato Nord ed una finestra in prima soffitta oltre a mancanza finestra seconda soffitta, mancanza finestra in vano scala,

bene n. 6

– Fg. 9 part. n. 389 sub. 21 piano T cat. C/1 classe 2 consistenza 42 mq – negozio.

Regolarità edilizia: la porzione di immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato sulle pratiche edilizie (concessione edilizia n.11/2000 del 28.04.2000).

Conformità catastale: planimetria in atti non conforme per mancanza porta di passata tra negozio e disimpegno/antibagno e mancata rappresentazione della rampa per disabili.

bene n. 7

– Fg. 9 part. n. 389 sub. 22 piano T-S1 cat. A/3 classe U consistenza 3 vani – abitazione p.t. e cantina.

Regolarità edilizia: la porzione di immobile risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato sulle pratiche edilizie (autorizzazione edilizia n.235 del 05.10.1990).

Conformità catastale: planimetria in atti non conforme per inesistenza parete lato ovest ingresso P.T., mancanza finestra lato nord ingresso verso negozio, difformità setto divisorio bagno/disimpegno, mancanza finestra cantina.

Terzo raggruppamento

bene n. 8

– Fg. 9 part. n. 249 sub. 2 e part. 542 graffate piano T-1 cat. C/2 classe U consistenza mq 32 – locale deposito con soprastante ripostiglio.

Regolarità edilizia: la porzione immobiliare non risulta conforme rispetto alla variante nr.1 alla concessione n.481 del 15.12.1989 rilasciata il 22.03.1990 in quanto la profondità dello sgombero rilevata congiuntamente al ctp in mt 4.51 viene progettualmente quotata in mt 3.95 (esclusa quindi dalle cd "tolleranze costruttive")

Conformità catastale: planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.

bene n. 9

– Fg. 9 part. n. 248 sub. 1 piano T cat. C/6 classe 1 consistenza mq 15 – locale rimessa.

Regolarità edilizia: la porzione immobiliare risulta conforme alla variante nr.1 alla concessione n.481 del 15.12.1989 rilasciata il 22.03.1990.

Conformità catastale: planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.

bene n. 10

– Fg. 9 part. n. 248 sub. 2 piano 1 cat. C/2 classe U consistenza mq 15 – locale di deposito in sottotetto.

Regolarità edilizia: la porzione immobiliare risulta conforme alla variante nr.1 alla concessione n.481 del 15.12.1989 rilasciata il 22.03.1990.

Conformità catastale: planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.

bene n.11

– Fg. 9 part. n. 256 piano T- 1 cat. A/2 classe 2 consistenza 4,5 vani – locali abitativi a piano terreno e primo.

Regolarità edilizia: l'immobile non risulta conforme rispetto alla variante nr.1 alla concessione n.222 del 18.04.1980 rilasciata il 26.11.1982 in quanto risulta mancante un setto divisorio all'estremità del piano cottura e apertura di una finestra; ulteriori difformità minori da raffronto tra le misure rilevate congiuntamente al ctp e quelle risultanti dalla planimetria progettuale.

Conformità catastale: ad esito della richiesta inviata ad Agenzia Entrate-territorio, è pervenuto riscontro che testualmente recita: "*planimetria non rilasciabile – planimetria non trovata*"; in assenza di planimetria non è possibile esprimere giudizi di conformità catastale in merito. Per trascorse esperienze dello scrivente in casi simili, di norma sarebbe possibile regolarizzare la posizione presentando

nuova planimetria riferita allo stato dei luoghi, tuttavia, stanti le differenti interpretazioni che ogni ufficio catastale fornisce in questi casi, se del caso, detta procedura dovrà essere concordata con l'ufficio di riferimento.

Considerazioni preliminari:

Il mandato oggi conferito, richiama il quesito sub 4 della ctu originaria che chiedeva:

"se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentano la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche, 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".

In linea generale deve essere osservato che il trasferimento di diritti reali per atto tra vivi prevede due ordini di verifiche tecniche sui beni oggetto di trasferimento.

- Per la conformità catastale, come visto, si è provveduto a raffrontare la planimetria in atti, rilasciata dall'agenzia delle entrate-territorio con lo stato dei luoghi dell'immobile di cui trattasi ove sia pienamente rilevabile (ad eccezione dell'unità per la quale la planimetria non è disponibile);
- per la conformità urbanistica/edilizia si è invece presa visione delle pratiche edilizie reperite dall'ufficio tecnico comunale: la situazione è risultata molto complessa e con

alcune anomalie, in primo luogo perché durante le operazioni peritali si è appreso casualmente (con la collaborazione del ctp nominato) che l'elenco delle pratiche edilizie fornite a suo tempo dal comune di Conzano al geom. [redacted] è differente dall'elenco fornito allo scrivente per gli stessi immobili(!), ed in secondo luogo perché per alcuni immobili l'ufficio tecnico non ha individuato nessuna pratica edilizia.

Sebbene l'interpretazione del concetto di conformità catastale e regolarità edilizia siano spesso soggetti a interpretazioni tra loro differenti, (e spesso confuse con la commerciabilità), la principale discriminante sulla conformità risulta essere la dichiarazione, resa in atti dalle parti, con la quale viene dichiarato che la costruzione è avvenuta in data anteriore al 1.9.1967 (immobile sempre commerciabile) oppure successivamente ad essa (necessaria indicazione in atto del requisito formale del titolo autorizzativo edilizio). Tuttavia, il tutto non può esaurirsi, sia per i fabbricati ante '67 che per i fabbricati post '67, alla sola vicenda costruttiva originaria in quanto anche interventi successivi alla costruzione e successivi al 1° settembre 1967, possono comunque incidere sulla validità degli atti. Nel nostro caso infatti, le difformità riscontrate ed elencate per gli immobili oggetto di divisione, sono state riscontrate in raffronto a titoli autorizzativi forniti dall'ufficio tecnico del comune tutti recanti

data successiva al 1.9.1967 pertanto:

tutte le difformità edilizie/urbanistiche riscontrate non sono preclusive del progetto divisionale predisposto dal geom. [redacted] ma sono invece pregiudizievoli rispetto alla vendita endo processuale.

Si intende precisare nuovamente che vi sono fabbricati per i quali l'ufficio tecnico non ha individuato pratiche edilizie e per i quali non è oggettivamente ed ovviamente possibile esprimere giudizi di conformità o meno.

Per quanto riguarda i requisiti di conformità catastale di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52 richiesto nel mandato, deve rilevarsi che il D.L. 31.05.2010 n.78, con il comma 14 ha previsto le seguenti integrazioni normative, testualmente:

"14. All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma:

1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto ***e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto*** *dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in*

materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

In ragione di quanto precede, appare evidente che ***le difformità catastali riscontrate non sono preclusive del progetto divisionale predisposto dal geom.*** [redacted] ***ma sono invece pregiudizievoli rispetto alla vendita endo processuale.***

* * * * *

<u>*Mandato*</u>

"descriva le attività necessarie al ripristino delle irregolarità riscontrate, quantificandone i costi"

Sul ripristino delle irregolarità si concorda con quanto già indicato nella precedente relazione di c.t.u. che le riteneva sostanzialmente sanabili. Alcune perplessità sorgono invece circa l'affermazione del c.t.u. secondo il quale da un lato "*i costi per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali sono stati considerati.....*" e dall'altro che non avrebbero incidenza significativa nella valutazione della singole affermazioni ed il tutto senza però averli quantificati.

Sulle procedure ed iter di regolarizzazione, il tecnico comunale ha riferito (ultimo accesso avvenuto con il ctp in data 2.5.2022) che stante la quantità di immobili e

complessità del compendio, non risulta possibile quantificare preventivamente con esattezza le oblazioni da corrispondere all'ufficio per le sanatorie. Si ritiene in ogni caso ragionevole il riscontro fornito stante il fatto che, di norma, l'esatta quantificazione viene computata all'atto dell'istruttoria della pratica.

In adempimento del mandato, risulta possibile stimare cautelativamente e con riserva le seguenti attività ed i conseguenti costi professionali di massima:

- istruttoria di n°4 pratiche edilizie di sanatoria (rilievi, trasferte, restituzioni cad, computi, istruttoria specifica ecc.) fatte salve ulteriori integrazioni richieste dall'ufficio;
- allestimento pratiche di variazione catastale finale per n°7 u.i. (oltre a quella mancante dal catasto) suddivise in almeno 3-4 istruttorie da valutarsi con l'ufficio ricevente;
- contestuale creazione delle due unità derivate dalla 9/523 sub1.

Il costo può essere stimato nell'importo indicativo di massima pari a non meno di Euro 18.000,00 circa (al netto di accessori secondo Legge, ausiliari, diritti, oneri e oblazioni da corrispondere ai vari uffici).

* * * * *

Mandato

"quanto al bene identificato al foglio 9 mapp 439 sub 9 e 523 sub 6 dica se esso compaia tra gli immobili per cui è chiesta

la divisione;"

Trattasi dell'unità immobiliare catastalmente identificata sul foglio n°9 con il mappale n°439 sub. 9 graffato con il mappale n°523 sub. 6, costituendo di fatto unica unità immobiliare. Dalle visure catastali risulta costituita il 28.09.2017 protocollo n. AL0111014 in atti dal 29.09.2017 - n. 1338.1/2017, (unita' da ex parti comuni).

L'unità immobiliare di cui trattasi **non compare tra gli immobili per cui è chiesta la divisione**, elencati alle pagg. 3-4 (punti 9-10-11) dell' "*atto di citazione per scioglimento di divisione*" del 14.03.2018.

* * * * *

Mandato

"dica se il progetto di divisione redatto possa arrecare pregiudizio ai creditori titolari di diritti di prelazione".

Dal punto di vista prettamente tecnico, lo scrivente ritiene che il progetto di divisione redatto, corredato dei valori di ciascuna unità immobiliare, non crei pregiudizio ai creditori titolari di diritti di prelazione.

* * * * *

Riscontro osservazioni c.t.p.

Bozza della presente relazione è stata trasmessa al ctp nominato ed ai legali delle parti a mezzo pec; nel termine di gg 15 sono pervenute note di osservazione del ctp geom. [redacted] (pec 6.6.2022) che si allegano alla presente

relazione e dall'avv. [redacted] (pec 10.06.2022) parimenti allegate.

Lette ed esaminate con le note di osservazione pervenute, lo scrivente ritiene di proporre riscontro formulando la seguente "...sintetica valutazione delle stesse" così come testualmente previsto ex art. 195 c.p.c. c.3°.

Dal c.t.p. geom. [redacted]

Le note di osservazione, vertono sostanzialmente su 3 aspetti:

- sulla divisibilità del bene n°16 il ctp riferisce di concordare tecnicamente su quanto indicato nell'attuale c.t.u. precisando però che si potrebbero evitare i costi previsti atteso che nessuna delle parti, sempre secondo il ctp, sarebbe intenzionata ad accollarsi detti oneri economici e potrebbero essere stabilite quote di diritto opportune sull'intera unità immobiliare mantenendo invariato il risultato economico o azzerando eventuali conguagli.

Quanto all'accollo dei costi, non si può che prendere atto di quanto riferito dal c.t.p., mentre per quanto riguarda la possibilità di stabilire quote di diritto opportune sull'intera unità, (che, pare di capire, rimarrebbe indivisa), lo scrivente ritiene che la verifica di fattibilità dovrebbe essere tradotta in un nuovo progetto divisionale, (con verifica anche dal punto di vista economico), differente da quello formulato dal ctp geom. Pasino; su tale aspetto infatti, lo scrivente non ha ricevuto mandato atteso che *il quesito peritale in punto*

chiede esclusivamente precisazioni sui costi connessi al frazionamento del bene n.16 e sull'eventuale pregiudizio del frazionamento rispetto alla divisione per il quale è stata data puntuale evasione.

- quanto al bene foglio 9, mapp. 439, sub. 9 graffato al n.523 sub. 6 le osservazioni formulate paiono effettivamente puntuali e in parte condivisibili, tuttavia la questione deve essere scissa in distinti capitoli in ragione del mandato conferito:

- il mandato chiede testualmente "*.....se esso compaia tra gli immobili per cui è chiesta la divisione*" e lo scrivente ha portato in raffronto l'elenco immobili indicato nell'atto di citazione per scioglimento della comunione con i dati catastali indicati nel mandato conferito allo scrivente: detto immobile non compare.

- per le altre due unità immobiliari citate dal ctp nelle osservazioni da un lato è vero che non comparivano nell'atto di citazione, dall'altro lato però sono state inserite nel progetto di divisione redatto dal geom [redacted] ed infine non sono parte del mandato conferito allo scrivente in punto;

- sull'eventuale pregiudizio ai creditori, il mandato conferito chiede testualmente "*dica se il progetto di divisione redatto possa arrecare pregiudizio ai creditori titolari di diritti di prelazione*", pertanto il riferimento è unicamente al progetto divisione redatto (dal geom [redacted] che, dal punto di vista

prettamente tecnico, come già detto, non crea pregiudizio; sono ovviamente fatti salvi eventuali ulteriori aspetti giuridici connessi ai contratti di finanziamento/mutuo/credito che esulano da aspetti tecnici per i quali lo scrivente ha ricevuto mandato.

Dal legale avv. [redacted]

Le note di osservazione alla c.t.u. risultano proporre chiarimenti alla relazione, ed in buona parte nuovi quesiti non compresi nel mandato conferito dal Giudice.

Nell'economia del Giudizio, per quanto possibile, si provvederà in ogni caso a fornire risposta.

Punto A delle osservazioni

Sugli immobili in via Mezzavilla:

trattasi di nuovi quesito proposto nelle note di osservazione: "*Si chiede al CTU di precisare se dunque con ciò concordi sul fatto che non vi sia altra strada che procedere con la vendita dell'intero e la divisione del ricavato tra i due comproprietari,* [redacted] *e Eredità Rilasciata* [redacted]".

Secondo opinione dello scrivente le ipotesi sono sostanzialmente due: la prima, più ragionevole, come indicato dal legale che preveda la vendita e divisione del ricavato, la seconda, (molto più complessa da gestire) che mantenga in comunione detti beni a condizione che sia percorribile dal punto di vista giuridico della divisione.

Quanto al bene n°16 (e non sub. 16 come scritto nelle

osservazioni) il legale chiede *"di chiarire l'affermazione secondo la quale il frazionamento non condizioni la divisione dal punto di vista tecnico"*.

Detta affermazione, si riferisce al fatto che, tecnicamente, la divisione può essere materialmente attuata mediante le opere descritte dal geom. [redacted] poi integrate dallo scrivente. Vi sarebbe in ogni caso la possibilità di creare i due nuovi subalterni senza eseguire opere (da verificarsi però preventivamente presso l'Agenzia delle Entrate-territorio) con la problematica che poi, in assenza di opere materiali di divisione, le nuove unità sarebbero sostanzialmente invendibili a terzi.

Punto B delle osservazioni

Si precisa che la distinzione deve essere intesa nel senso che le difformità edilizie/urbanistiche non impediscono la predisposizione del progetto divisionale, (che infatti è stato predisposto), mentre diversa è la vendita endo processuale per la quale in base alle norme vigenti è necessaria la conformità edilizia: prova ne sia che la richiesta di verifica è prevista tanto nel quesito peritale assegnato al precedente ctu che in quello assegnato allo scrivente a titolo di integrazione.

Appare inoltre opportuno precisare che ai fini della verifica di conformità deve essere formulata istanza all'ufficio tecnico comunale competente che, esperite le ricerche del caso,

comunica l'esito e consente l'accesso agli atti edilizi individuati. Contrariamente a quanto osservato dal Legale, non risulta invece possibile effettuare alcuna verifica di conformità edilizia facendo riferimento alle visure storiche catastali.

Punto C delle osservazioni

Quanto all'unità immobiliare costituita nel 2017 il mandato conferito richiede puntualmente e testualmente "*se esso compaia tra gli immobili per cui è chiesta la divisione*": in proposito lo scrivente richiama e conferma quanto indicato in evasione del quesito ritenendo che quanto osservato sia inconferente.

Si precisa infine che il mandato conferito riguarda integrazioni alla relazione di c.t.u. redatta dal geom. [redacted] e non a quella dell'anno 2012 redatta da altro c.t.u.

Vercelli, 14 giugno 2022

il C.T.U.

Geom. [redacted]

(firmato digitalmente)

Allegati:

1) verbali:

sopralluogo del 10.01.2022

sopralluogo del 25.01.2022

sopralluogo del 02.05.2022

2) verbale di convegno del 28.04.2022;

3) trasmissione ctu e note di osservazione pervenute da ctp geom. [redacted] *e avv.* [redacted]

4) riscontro Agenzia Entrate;