TRIBUNALE DI VERCELLI

PROCEDIMENTO CIVILE N°634/2018 R.G.

- "Eredità Rilasciata da[redacted]

rappresenta da: A[redacted]

[redacted]

rappresenta da: Avv.[redacted]

[redacted]

rappresenta da: Avv[redacted]

[redacted]

rappresenta da: Avv[redacted]

[redacted]

rappresenta da: Avv.[redacted]

* * * * *

G.I.: Dott.ss[redacted]

C.T.U. : Geom.[redacted]

* * * * *

Lo scrivente Geom[redacted] iscritto *all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli d*[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] mediante collegamento da remoto che, formulava il seguente quesito peritale:

"il CTU, letti gli atti e documenti di causa, ispezionati i luoghi: verifichi la fattibilità e attualità della suddivisione in lotti contenuta nella perizia del geom. [redacted] *resa nel giudizio di Eredità Rilasciata su incarico del Tribunale prodotta sub doc. 3 dell'atto di citazione; precisi, ove diverso in quanto non più attuale, il valore commerciale dei beni come indicato nella perizia del geom.* [redacted] *considerando eventuali oneri di regolarizzazione".*

*****

Cronologia sintetica delle operazioni peritali

Al fine di provvedere all'evasione del mandato peritale conferito, lo scrivente provvedeva come in appresso descritto:

- effettuando una prima ricognizione degli immobili in oggetto con la collaborazione dell'Avv. [redacted] (sopralluogo del 29.11.2024);
- effettuando una seconda ricognizione dei restanti immobili con la collaborazione dell'Avv. [redacted] (sopralluogo del 29.11.2024); ricognizioni necessarie al fine di verificarne lo stato conservativo (se immutato o meno rispetto all'accesso del gennaio 2022);
- acquisendo la perizia geom. [redacted] richiesta nell'odierno mandato;
- esaminando i valori di stima formalizzati nella perizia geom. [redacted] ed effettuando le necessarie verifiche, indagini e

ricerche di mercato per quanto richiesto.

* * * * *

MANDATO (PARTE PRIMA):

"il CTU, letti gli atti e documenti di causa, ispezionati i luoghi: verifichi la fattibilità e attualità della suddivisione in lotti contenuta nella perizia del geom. [redacted] resa nel giudizio di Eredità Rilasciata su incarico del Tribunale prodotta sub doc. 3 dell'atto di citazione.....";

Il quesito peritale conferito chiede di verificare la fattibilità e attualità della suddivisione in lotti contenuta nella perizia geom [redacted] recante data 30.11.2012, ma preliminarmente occorre rilevare che tra la formazione della perizia geom. [redacted] e lo stato attuale sono intervenute modifiche e integrazioni catastali pertanto non vi è corrispondenza tra tutti i dati catastali delle unità immobiliari indicate nella perizia -geom. [redacted] e i dati catastali auttuali:

- l'unità immobiliare foglio n.9 particella n.439 sub. 2 è diventata foglio n.9 particella n.439 sub. 5;
- l'unità immobiliare foglio n.9 particella n.541 è diventata foglio n.9 particella n.249 sub. 2 graffata al foglio n.9 particella n.542;
- aggiungasi inoltre che, alcuni anni dopo la perizia geom. [redacted] nell'anno 2017, era stata istruita una pratica catastale ad opera di altro professionista che aveva creato le seguenti ulteriori unità immobiliari:

- foglio n.9 particella n.439 sub. 9 graffata al foglio n.9 particella n.523 sub. 6

- foglio n.9 particella n.439 sub. 7

- foglio n.9 particella n.439 sub. 8

Nel merito del quesito peritale odierno, la perizia geom. [redacted] al capitolo "valutazione commerciale" forma i seguenti 5 gruppi di immobili:

- l'immobile commerciale di Via Ranieri 4 (ovvero ex mobilificio)
- l'immobile residenziale di Via Ranieri 4 (appartamenti, box e accessori)
- l'immobile promiscuo di Via Ranieri 99 (ex farmacia, appartamenti, rimessa, magazzino e accessori),
- l'immobile residenziale di via Mezzavilla
- l'immobile pertinenziale di via Mezzavilla.

Alla penultima pagina si legge che "*sarebbe opportuno alienare gli immobili sopra elencati secondo le porzioni descritte nel capitolo precedente "valutazione commerciale"*" (il riferimento è ai gruppi sopra indicati) ma poche righe oltre invece è precisato che:

"*...ritiene possibile l'alienazione per singola unità ad uso abitazione ed autorimessa solo per le unutà immobiliari di cui ecc.....*" segue poi l'elencazione di cique unità immobiliari.

E ancora oltre si legge una terza versione:

"*sarebbe sicuramente meglio alienare per blocchi l'immobile*

commerciale ex mobilificio, l'unità abitativa di via Mezzavilla con la relativa pertinenza ed il blocco promiscuo composto da unità residenziali e commerciali (ex farmacia) di via Lanza angolo via Vidua al fine di ovviare alle problematiche precedentemente citate relative alla comunione dei passaggi, impianti, servizi e quant'altro", quindi secondo un'ulteriore formazione di gruppi omogenei differenti dai precedenti: resterebbe quindi da capire quale era l'indendimento di suddivisione in lotti, ovvero se sono quelli riferiti ai raggruppamenti indicati al capitolo "valutazione commerciale" oppure se possono essere scisse autonomaente le cinque unità immobiliari in altrettanti lotti, oppure ancora se i lotti dovrebbero essere quelli indicati all'ultimo capoverso alla fine della perizia.

Nuova formazione lotti

Per quanto richiesto dal G.I., anche al fine di semplificare, viste le condizioni di conservazione dei compendi, loro ubicazione, vocazione commerciale e destinazione di fatto, lo scrivente ritiene che la suddivisione in lotti più ragionevole, sia la seguente:

LOTTO UNO (ex mobilificio):

- Bene 1: Fg. 9 part. n. 97 sub. 1 – locali commerciali.
– Bene 2: Fg. 9 part. n. 97 sub. 2 – locali ad uso deposito.
– Bene 16: Fg. 9 part. n. 523 sub. 1 – locali commerciali.

LOTTO DUE (rimesse, appartamenti, accessori, ripostigli e

sgomberi sottotetto):

– bene 12: Fg. 9 part. n. 439 sub. 1 – rimessa.

– bene 13: Fg. 9 part. n. 439 sub. 5 – rimessa.

– bene 14: Fg. 9 part. n. 439 sub. 3 graffato alla part. n. 523 sub.2 – abitazione e accessorio.

– bene 15: Fg. 9 part. n. 439 sub. 4 graffato alla part. n. 523 sub.3 – abitazione e accessorio.

– bene 17: Fg. 9 part. n. 439 sub. 7 – magazzino/locale deposito (attualmente ospita il serbatoio idrico).

– bene n. 18: Fg. 9 part. n. 439 sub. 8 – magazzino/locale deposito (motopompa autoclave).

– bene n. 19: Fg. 9 part. n. 439 sub. 9 graffato alla part. n. 523 sub. 6 – locale sottotetto comunicante con terrazzo.

LOTTO TRE (rimessa, magazzino, abitazioni e negozio):

– bene n. 3: Fg. 9 part. n. 389 sub. 13 piano T cat. C/6 classe 2 consistenza mq 63 – rimessa.

- bene n. 4: Fg. 9 part. n. 389 sub. 14 – magazzino/locale deposito.

- bene n. 5: Fg. 9 part. n. 389 sub. 16 – abitazione.

- bene n. 6: Fg. 9 part. n. 389 sub. 21 – negozio.

- bene n. 7: Fg. 9 part. n. 389 sub. 22 – abitazione p.t. e cantina.

LOTTO QUATTRO (abitazione, rimessa e depositi)

- bene n. 8: Fg. 9 part. n. 249 sub. 2 e part. 542 graffate – locale deposito con soprastante ripostiglio.

- bene n. 9: Fg. 9 part. n. 248 sub. 1 – locale rimessa.
- bene n. 10: Fg. 9 part. n. 248 sub. 2 piano 1 cat. C/2 – locale di deposito in sottotetto.
- bene n.11: Fg. 9 part. n. 256 - locali abitativi a piano terreno e primo

MANDATO (PARTE SECONDA):

"...precisi, ove diverso in quanto non più attuale, il valore commerciale dei beni come indicato nella perizia del geom. [redacted]..."

Il mandato oggi conferito chiede sostanzialmente di verificare l'attuale valore commerciale degli immobili e, ove quello di cui alla perizia geom. [redacted] non sia attuale, provvedere ad un aggiornamento.

La perizia geom. [redacted] era stata redatta a seguito dell'incarico conferito il 20.02.2020 e si è sviluppata durante il noto periodo pandemico; le operazioni peritali avevano fine l'8 luglio e pertanto, le valutazioni/stime sono da intendersi riferite a quel periodo. Ovviamente, rispetto al periodo di stima (2020), le valutazioni devono essere aggiornate e regguagliate per le ragioni meglio specificate in seguito.

Premessa:

concetto preliminare di base nelle stime immobiliari è che, per definizione, hanno carattere previsionale dovensosi ipotizzare di collocare l'immobile sul mercato. Ciò avviene di norma ponderando i parametri tecnici e mercantili in base

ad una serie di variabili e indicatori volti a ricercare a quale importo potrebbero ragionevolmente convergere la domanda (poca nell'area di interesse) e l'offerta (molta nello stesso ambito). Ciò è valido a condizione che vi sia una libera contrattazione, avulsa da fattori anomali che la possano influenzare, stato di necessità o situazioni particolari, in cui le parti abbiano agito in modo informato e consapevole, quindi in "condizioni ordinarie".

Dalle ricerche ciclicamente effettuate ed incrociate con informazioni note allo scrivente, il periodo nel quale si collocava la precedente stima del geom. [redacted] è stato il crinale di un calo significativo dei valori e del numero delle compravendite già non ottimali nel periodo precedente. Ancora oggi, gli annunci ottimistici diffusi dalla metà dello scorso anno da parte degli operatori immobiliari afferiscono, in verità, al numero delle compravendite ma non ai valori ancora piuttosto depressi e non recuperati. Come se ciò non bastasse, i "bonus casa" avevano dato impulso al fiacco mercato immobiliare post-covid, ma negli scorsi mesi il disegno di legge di bilancio 2025 presentato dal Governo e poi approvato in via definitiva il 28 dicembre ha ridefinito tutti gli incentivi e bonus ristrutturazioni ridotti al 50% per la prima casa, al 36% per gli altri immobili, facendo contrarre nuovamente il mercato. Si è inoltre rilevato che l'acquisto degli immobili viene effettuato mediante accesso al credito

mutuatario nella misura pari al 60-65% circa, ma i requisiti richiesti dagli istituti di credito sono sempre più stringenti e spesso gli interessati debbono abbandonare le trattative.

Attualmente si considera:

- il mercato immobiliare del Monferrato che a fronte di una notevole quantità di immobili in vendita si scontra con una richiesta molto timida;
- il fatto che gli immobili sono disabitati da anni (fa eccezione 1 appartamento), accelerando ulteriormente il normale logorio del bene e degli impianti connessi;
- le condizioni fattuali degli immobili avendo constatato, per esempio, copiose infiltrazioni al piano terreno dell'ex mobilificio che, in assenza di interventi risolutivi e molto onerosi hanno danneggiato (e continuano a peggiorare) la situazione, con la conseguente diffusione molto invasiva di muffe, muschi e salnitro;
- altre infiltrazioni provenienti dalla copertura nel fabbricato in via Raineri ang. Via Vidua.

Venendo all'aggiornamento richiesto, lo scrivente ritiene di formulare alcune sintetiche considerazioni di carattere generale in merito alla precedenti valutazioni: la abitazioni di via Lanza e l'ex mobilificio risultavano sovrastimate già in allora, l'ex mobilificio appariva correttamente valutato ma ad oggi notevolmente degradato specie in alcune parti, il compendio in angolo Via Raineri/via Viadua correttamente

valutato ma meno degradato (rispetto alla precedente relazione dello scrivente), il compendio di Via Mezzavilla potrebbe beneficiare di cauto interesse come utilizzo per le cd "seconde case".

Ciò premesso, lo scrivente ritiene possibile definire i seguenti nuovi valori di aggiornamento:

LOTTO UNO (ex mobilificio):

- Bene 1: Fg. 9 part. n. 97 sub. 1 – locali commerciali

€ 189.850,00 – 20% = € 151.880,00

– Bene 2: Fg. 9 part. n. 97 sub. 2 – locali ad uso deposito

€ 73.800,00 – 20% = € 59.040,00

– Bene 16: Fg. 9 part. n. 523 sub. 1 – locali commerciali.

€ 127.410,00 – 50% = € 63.705,00

LOTTO DUE (rimesse, appartamenti, accessori, ripostigli e sgomberi sottotetto):

– bene 12: Fg. 9 part. n. 439 sub. 1 – rimessa

Confermato € 12.800,00

– bene 13: Fg. 9 part. n. 439 sub. 5 – rimessa

Confermato € 14.000,00

– bene 14: Fg. 9 part. n. 439 sub. 3 graffato alla part. n. 523 sub.2 – abitazione e accessorio

€ 130.440,00 – 25% = € 97.830,00

– bene 15: Fg. 9 part. n. 439 sub. 4 graffato alla part. n. 523 sub.3 – abitazione e accessorio

€ 106.371,00 – 25% = € 79.778,25

– bene 17: Fg. 9 part. n. 439 sub. 7 – magazzino/locale deposito (attualmente ospita il serbatoio idrico)

Confermato € 2.400,00

– bene n. 18: Fg. 9 part. n. 439 sub. 8 – magazzino/locale deposito (motopompa autoclave)

Confermato € 3.200,00

– bene n. 19: Fg. 9 part. n. 439 sub. 9 graffato alla part. n. 523 sub. 6 – locale sottotetto comunicante con terrazzo

Confermato € 16.297,50

LOTTO TRE (rimessa, magazzino, abitazioni e negozio):

– bene n. 3: Fg. 9 part. n. 389 sub. 13 – rimessa

Confermato € 24.500,00

- bene n. 4: Fg. 9 part. n. 389 sub. 14 – magazzino/locale deposito

Confermato € 30.900,00

- bene n. 5: Fg. 9 part. n. 389 sub. 16 – abitazione

€ 63.877,50 – 10% = € 57.498,75

- bene n. 6: Fg. 9 part. n. 389 sub. 21 – negozio

Confermato € 26.550,00

- bene n. 7: Fg. 9 part. n. 389 sub. 22 – abitazione p.t. e cantina

€ 35.350,00 – 10% = € 31.815,00

LOTTO QUATTRO (abitazione, rimessa e depositi)

- bene n. 8: Fg. 9 part. n. 249 sub. 2 e part. 542 graffate – locale deposito con soprastante ripostiglio

€ 12.500,00 – 20% = € 10.000,00

- bene n. 9: Fg. 9 part. n. 248 sub. 1 – locale rimessa

Confermato € 8.400,00

- bene n. 10: Fg. 9 part. n. 248 sub. 2 piano 1 cat. C/2 – locale di deposito in sottotetto

Confermato € 3.600,00

- bene n.11: Fg. 9 part. n. 256 - locali abitativi a piano terreno e primo

Confermato € 61.687,50

MANDATO (PARTE TERZA):

"....considerando eventuali oneri di regolarizzazione"

Nella relazione del giugno 2022 (redatta dallo scrivente) erano stati stimati cautelativamente e con riserva i costi professionali di massima per le regolarizzazioni, per semplicità di consultazione si riporta testualmente quanto ivi riportato:

"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)".

Di tali costi si è tenuto conto ai fini dell'aggiornamento dei valori.

* * * * *

Riscontro alle note di osservazione

Bozza della relazione integrativa di ctu è stata trasmessa alle parti a mezzo mail nei termini derivanti dall'istanza di proroga autorizzata dal G.I. in data 29.01.2025; nel termine indicato, sono pervenute osservazioni da parte di [redacted] per tramite del legale Av[redacted]

Premessa:

le note di osservazione pervenute richiamano una

precedente comunicazione mail del 21 novembre con la quale la parte [redacted] chiedeva integrarsi il mandato testualmente come segue:

".....nella bozza di relazione peritale siano comprese le seguenti indicazioni:

1. Chiara descrizione del processo di formulazione e divisione in lotti del compendio immobiliare, con relative motivazioni tecniche a supporto;

2. Esplicitazione dettagliata della metodologia valutativa, al fine di una corretta interpretazione del processo di attribuzione del valore Euro/mq d'uscita".

In via preliminare deve essere precisato che non risulta prevista la possibilità per la parte di integrare autonomamente il mandato già formulato dal G.I.. Ad ogni buon conto, vi è comunque evasione del punto 1 poichè già previsto nel mandato.

Riscontro alle note di osservazione:

Le osservazioni riferiscono testualmente:

osservazione 1)

"il CTU si limita ad elencare i valori finali per singolo bene, suddiviso in valore di mercato e forzato (al netto di un coefficiente di deprezzamento). Al netto di questo anche premettendoun approccio valutativo, non viene indicata la metodologia valutativa, necessaria al fine di una corretta interpretazione del processo di attribuzione del valore

Euro/mq d'uscita, inoltre ai fini valutativi non vengono chiarite le superfici dei beni, ed il processo di formulazione delle relative superfici commerciali"

Riscontro 1.

Dalle osservazioni formulate risuta che [redacted] abbia frainteso la redazione di una perizia estimativa ex-novo (che in questo caso avrebbe richiesto un iter di gran lunga diverso) con quanto invece richiesto nel mandato peritale, ovvero l'aggiornamento dei valori di stima già determinati in una precedente perizia.

Il mandato infatti chiede di precisare, ove diverso in quanto non più attuale, il valore commerciale dei beni come indicato nella perizia del geom. [redacted] In buona sostanza si chiede di aggiornare una perizia già in atti e non di redigerne una nuova. L'aggiornamento richiesto si esplica quindi ponderando i precedenti valori e confermandoli o modificandoli senza dover ripercorrere tutto il processo estimativo.

Per mero tuziorismo si precisa che le superfici commerciali sono riportate sulla perizia già in atti.

osservazione 2)

La cliente a tal proposito ritiene che i valori CTU siano fuori mercato e troppo alti".

Riscontro 1.

In proposito si precisa che i valori di cui alla precedente

stima, sono stati notevolmente ridotti (riduzione pari a circa centonovantamila euro in c.t.).

Fermo restanto che ogni stima ha sempre carattere di previsione, come noto agli operatori immobiliari, il mercato potrà non rispondere ai valori ri-determinati, ma tale condizione rappresenta l'alea non prevedibile dello scostamento prezzo-valore, caratteristica insita in tutti gli immobili collocati sul mercato. Purtroppo tale condizione è molto più accentuata nei contesti dove gli scambi sono molto rari (come nel caso in esame) e non consentono nemmeno di consolidare dati statistici e/o banche dati realmente attendibili.

* * * * *

Tanto si rassegna ad evasione del mandato conferito, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione si rendessero necessarie.

Vercelli, 20 marzo 2025

il C.T.U.

Geom. [redacted]

(firmato digitalmente)

- verbali ricognizioni in loco;
- visure u.i. variate
- doc. fotografica
- note di osservazione;