

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

Ill.mo G.R. Dr. Pasquale Perfetti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Causa civile promossa da

(Avv.:

li) contro

(Avv.:

o),

(Avv.: A.

).

\*\*\*\*\*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1. Premessa

Lo scrivente **DOMENICO LIGUORI**<sup>1</sup>, con decreto del 21 gennaio 2013 veniva nominato C.T.U. nella causa in epigrafe, e convocato dalla S.V. all'udienza del 1º marzo 2013 - poi rinviata al 15 marzo successivo - per il conferimento dell'incarico.

In tale circostanza - chiesti e ottenuti giorni 90 naturali e continui per il deposito della relazione (decorrenti dal 22 marzo 2013 e con scadenza il 20 giugno 2013), nonché un fondo spese di € 2.100,00 regolarmente corrisposto dalle parti contro fatture n. 23/2013 e 24/2013 del 18 aprile 2013, n. 25/2013 del 22 aprile 2013, n. 27/2013 del 26

<sup>1</sup> Libero professionista con studio in Asti, Corso Dante 51 - (LGRDNC42A05D643T) iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Asti al n. 128 dal 29/10/1971 e all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale al n. 64 dal 21/03/1978 (in ambito civile) e al n. 3 dal 24-06-1992 (in ambito penale).

aprile 2013 - lo scrivente riceveva l'incarico "di stimare i beni di cui alle note allegate in versione cartacea al fascicolo di causa...contenenti l'intero compendio da stimare ed impregiudicata ogni decisione in merito sulla formazione della massa, ovvero sulla riconoscibilità delle ulteriori voci per godimento dei beni, come richiesto dall'attore"

nonché "...effettuata la stima di tutto il compendio indicato in quesito.." di elaborare "...sulla base delle quote come già accertate nel presente giudizio, due ipotesi di progetto divisionale: a) sulla base del più ampio compendio, come indicato da parte attrice; b) sulla base del più ristretto compendio, come indicato da parte convenuta

, sul presupposto che una parte dei beni appartenga in verità a diversa massa ereditaria e/o a terzi".

Il G.T.U. veniva inoltre "espressamente autorizzato a tentare la conciliazione della lite, in considerazione dei profili di particolare complessità e delicatezza della controversia, anche sotto il dato cronologico".

Le note allegate al fascicolo di causa e siglate dalla S.V. vengono qui di seguito trascritte.

I.1 - Per parte attrice

"Letta la documentazione in atti e visionati gli immobili di cui all'elenco che segue, così come individuati nell'atto di citazione Avv. Vigna datato 01.09.74, con le precisazioni che seguono, beni costituenti la massa ereditaria nella successione di  
in Asti il 12-09-72, massa individuata in maniera definitiva e non più passibile di

regiudicazione, stante il passato in giudicato della sentenza del Tribunale di Asti n. 40/2003, così come modificata in ragione delle sole quote da riferirsi ai Sigg.

alla sentenza della Corte d'Appello di Torino n. 769/2005 e confermata dalla sentenza della Corte di Cassazione n. 9360/2012 (in ragione dei 5/6 al e e 1/6 al i o).

Il C.T.U. incaricato:

A) Provveda alla loro stima ed alla suddivisione in natura in due lotti come stabilito dalla sentenza n. 40/2003 (pag. 6), e richiesto sia dal e che dal .

come risulta dalle domande nei rispettivi atti, da assegnarsi in ragione delle quote sovraindicate:

- In Asti Partita 18171

Fg. 43 n. 116 di are 36,40

Fg. 43 n. 117 di are 3,30

- In Asti Partita 5114

Fg. 31 n. 160 - Portacomaro Stazione, 26 Cat. E/3

- In Asti Partita 5113

Fg. 31 nn. 69 e 148 Stazione di Portacomaro, 26 P.T.<sup>2</sup> C/D-7

Fg. 31 n. 146 sub. 1<sup>2</sup> C/D-7

Fg. 31 n. 146 sub. 2<sup>2</sup> 1A/2

Fg. 31 n. 146 sub. 3<sup>2</sup> 2C/2

- In Asti Partita 9519/9515

Fg. 31 n. 121 di are 14,10

Fg. 31 n. 180 di are 66,10

<sup>2</sup> N.B.: Il cespite è stato inserito erroneamente nell'elenco, risultando in effetti , come viene precisato nelle successive considerazioni; non è quindi oggetto della presente procedura se non per quanto derivato dal frazionamento e riaccatastamento, costituito dalla particella n. 412, subb. 1+11 (cfr. anche comma 2) delle considerazioni).

*Fg. 32 n. 111 di are 62,90*

*Fg. 32 n. 112 di are 5,50*

*- In Asti Partita 7965*

*Fg. 32 n. 105 di are 353,10*

*Fg. 32 n. 104 di are 194,80*

*Fg. 31 n. 69/2 porzione rurale di fabbricato<sup>2</sup>*

*- Terreno sito in Asti, Fraz. Poggio, di cui al rogito notaio Krieg del 05-02-1967, individuato catastalmente alla partita 9515, Fg. 31 n. 129, di are 99,10*

*- Azienda di bottaio e segheria ed affini esistente in Portacomaro Stazione, oggetto della scrittura privata datata 07-11-1962*

#### *CONSIDERANDOSI*

*da parte del C.T.U., che*

*1) - nel corso della sospensione del procedimento n. 623/74 si è verificata la riduzione dei beni di cui alla massa sopradescritta, in favore della Sig.ra [redacted] in ragione di 1/3, limitatamente ai seguenti beni:*

*Fg. 43 n. 116<sup>3</sup>*

*Fg. 43 n. 117<sup>3</sup>*

*Fg. 31 nn. 69 e 148*

*Fg. 31 n. 146 sub. 1, 2, 3*

*Che sono andati a formare il cd. Lotto A ([redacted]), scorporato dai rimanenti 2/3, formanti il cd. Lotto B (eredi [redacted]) così come da planimetrie che si allegano alla presente, a firma del C.T.U. Ing. Gianasso, formanti la perizia sussunta nella sentenza n. 1037/98 CdA di Torino e sentenza n. 946/2002 del Tribunale di Asti.*

<sup>3</sup> N.B.: Le particelle n. 116 e 117 del foglio 43 non sono state assegnate alla procedura.

e non vanno quindi escluse dalla presente

2) - nel corso del procedimento è intervenuta ad opera del Sig. \_\_\_\_\_ in data 10-06-2003 la soppressione delle particelle originarie Fg. 31 nn. 69 e 148, 146 subb. 1, 2, 3 ricomprese nel cd. Lotto B, con la creazione di un'unica particella n. 412, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, come confermato dallo stesso C.T.U. Ing. Liguori nella perizia del 04-05-2009 nella causa n. 604/2007 R.G.

3) - nel corso della sospensione del procedimento n. 623/74 è avvenuto altresì l'esproprio da parte di ANAS del seguente terreno:

Fg. 31 n. 180, il cui corrispettivo in denaro è attualmente depositato sul Conto Bancario C.R. Asti n. 32989 (Ag. di città n. 8), da dividersi nelle medesime quote di 1/6 al \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e 5/6 e<sup>1</sup>.

4) - i beni oggetto del presente quesito sono già stati rilevati tecnicamente in maniera precisa e puntuale da parte del \_\_\_\_\_ nel procedimento n. 625/76 e al fine di evitare un'inutile e dispendiosa duplicazione di detta attività nel presente giudizio, si propone di utilizzare detta rilevazione.

B) Stimi altresì il valore locatizio normale dei beni, stimando quanto dovuto al Sig. \_\_\_\_\_

#### CONSIDERANDO CHE

1) Dalla data del decesso del de cuius (settembre 1972) a tutto giugno 2009 la percentuale di godimento [va calcolata] in presenza dell'usufrutto in capo alla \_\_\_\_\_

2) Dal luglio 2009 ad oggi, detta percentuale, a seguito del venir meno dell'usufruttuaria, ammonta al 100%.

C) Stimi l'incidenza del degrado dei beni oggetto di perizia per obsolescenza.

D) Stimi infine l'ammontare dell'avviamento dell'azienda di falegname e bottaio corrente in Asti, Fraz. Portacomaro 26/58, calcolando quanto dovuto al Sig. \_\_\_\_\_

1.2 - Per parte convenuta

" [Omissis]

Nella presente causa pertanto i beni oggetto del giudizio, di cui si deve procedere alla stima, al netto di quelli già assegnati a , (Lotto A sentenza 1037/1998) e di quelli oggetto di divisione nel giudizio 604/2007 (Lotto B sentenza 1037/1998), sono i seguenti:

Fg. 43 mappale 116 bosco ceduo classe 1 di are 36.40 quota 3/4;

Fg. 43 mappale 117 bosco ceduo classe 2 di are 03.30 quota 3/4;

Fg. 31 mappale 160 Portacomaro Stazione categoria E/3

Fg. 31 mappale 121 bosco alto classe 1 superficie are 14.10;

Fg. 31 n. 180 ora mappale 408 Terreno sito in regione Poggio;

Fg. 32 n. 111 bosco ceduo classe 1 superficie are 62.90 - Valmaggione;

Fg. 32 n. 112 bosco ceduo classe 1 superficie are 05.50 - Valmaggione;

Fg. 32 n. 105 bosco ceduo classe 1 superficie are 353.10 - Valmaggione;

Fg. 32 n. 104 bosco alto classe 1 superficie are 194.80 - Valmaggione;

Fg. 31 n. 129 ora mappale 410

Attività artigianale ceduta dal padre 1962

Proventi derivanti dall'esproprio ANAS delle particelle Fg. 31 n. 180 e Fg. 31 n. 129.

Si chiede pertanto che solo in relazione ai sopraelencati beni venga disposta la C.T.U".

In via preliminare lo scrivente precisa di avere già prestato attività di C.T.U. relativa ai beni di cui si tratta, nell'ambito della causa n. 604/2007 R.G., e di avere sottoscritto la relazione di perizia in data 2 novembre 2009. Tale documento, in atti, si intende qui

richiamato per quanto di ragione, e in particolare per quello che riguarda la valutazione dei cespiti; con la doverosa precisazione che i relativi valori di stima sono stati aggiornati tenendo conto, più che del naturale degrado dei fabbricati - peraltro non particolarmente significativo, visto il breve periodo di tempo trascorso - della situazione attuale del mercato immobiliare, caratterizzato da una grave e perdurante crisi del settore, specialmente interessante la morfologia e la destinazione d'uso dei cespiti per cui è causa.

## 2. Svolgimento dei lavori

Le operazioni principiavano il 22 marzo 2013 presso l'ufficio del C.T.U. (cfr. verbali in all. A) e, letti i quesiti, lo scrivente sentiva separatamente le parti in merito ad una possibilità di conciliazione della vertenza, rinviando dapprima al 3 aprile successivo e successivamente all'11 aprile 2012 il tentativo, con accesso agli immobili per cui è causa.

Nell'occasione ... chiedeva che gli venisse riconosciuta una porzione di fabbricato costituita, da cielo a terra, dall'androne situato alla sinistra della vetrina aprentesi sulla strada provinciale e dai due piani sovrastanti, rifiutando eventuali compensazioni monetarie ma riservandosi di procedere ad una stima dettagliata dei valori. Il Sig. ... e le Sig.re ... proponevano invece di

acquisire, contro valuta, la quota del Sig. [redacted], in alternativa, offrivano a quest'ultimo l'acquisizione della loro parte contro compenso monetario.

Vista la inconciliabilità delle rispettive posizioni il tentativo di transazione era da ritenersi fallito.

Il C.T.U. quindi invitava i C.T.P. a produrre le rispettive memorie interlocutorie (che vengono qui allegate sotto le lettere M e N) lette le quali redigeva un preliminare di bozza - che inviava alle parti il 27 aprile 2013 - allo scopo di agevolare la prosecuzione dei lavori peritali, fissata per il 3 maggio presso il proprio ufficio. Al convegno (cfr. verbali in all. A) intervenivano unicamente [redacted] mentre [redacted] comunicava - a mezzo fax allegato al verbale - la volontà del ricorrente di *"...non partecipare ad ulteriori sessioni tecniche a partire da quella fissata in data odierna, sino a che non verrà regolarizzato il giusto contraddittorio come più volte eccepito nel corso del procedimento...in quanto la presenza del [redacted] all'interno del procedimento in oggetto...non è giustificata"*.

Con posta elettronica del 3 maggio [redacted] dichiarava di associarsi alla volontà dell'attore e che quindi si sarebbe astenuto dal presenziare ai lavori.

Lo scrivente riferiva verbalmente alla S.V. e veniva invitato a procedere nelle operazioni anche in assenza della parte, pur tenendo informata la stessa della successiva attività

peritale. Nella sessione del 3 maggio si leggeva collegialmente il preliminare di bozza e si prendeva atto delle osservazioni proposte dai presenti.

Il C.T.U. invitava la parte presente a produrre la propria memoria tecnica conclusiva entro il 10 maggio; dava poi copia del verbale brevi manu al [redacted] il 9 maggio e

concedeva tempo fino al 19 maggio per la produzione della eventuale memoria conclusiva.

La memoria tecnica del [redacted] perveniva il 6 maggio 2013 e viene qui allegata sotto la lettera P.

Quanto alla questione sollevata dall'attore [redacted], lo scrivente dichiara di non comprenderne i motivi. La presente C.T.U. infatti riguarda la causa civile n. 623/1974 R.G. proposta, con atto di citazione del 1° settembre 1974, dal [redacted] (Avv. G. P. Vigna) contro [redacted] per vedersi riconosciuti i diritti di erede legittimo di [redacted] († 12 settembre 1972), pur non essendo stato menzionato nel testamento olografo del 5 marzo 1971.

È dunque certamente vero che l'oggetto del contendere è costituito dall'eredità morendo dismessa dal [redacted], ma altrettanto vero è che i beni, fra gli altri, relativamente ai quali viene richiesto il riconoscimento della quota di riserva, sono così elencati nell'atto di citazione:

*"In Asti - partita 1817:*

- Fg. 43 n. 116 di are 36,40 (cfr. pos. 4.1.1)

- Fg. 43 n. 117 di are 3,30 (cfr. pos. 4.1.2)

*In Asti - partita 5114:*

- Fg. 31 n. 160 Portacomaro Stazione, 26 cat. E/3 (cfr. pos. 4.1.9)

*In Asti - partita 5113:*

- Fg. 31 nn. 69 e 148 Stazione Portacomaro, 26 P.T. C/D 7 (cfr. nota 3 a pag. 4)

- Fg. 31 nn. 146 sub. 1 C/D 7 (cfr. nota 3 a pag. 4)

- Fg. 31 nn. 146 sub. 2 1 A/2 (cfr. nota 3 a pag. 4)

- Fg. 31 nn. 146 sub. 3 2 C/2

*In Asti - partita 9519/9515:*

- Fg. 31 n. 121 di are 14,10 (cfr. pos. 4.1.3)

- Fg. 31 n. 180 di are 66,00 (cfr. pos. 4.1.4)

- Fg. 32 n. 111 di are 62,90 (cfr. pos. 4.1.5)

- Fg. 32 n. 112 di are 5,50 (cfr. pos. 4.1.6)

*In Asti - partita 7965:*

- Fg. 32 n. 105 di are 353,10 (cfr. pos. 4.1.7)

- Fg. 32 n. 104 di are 194,80 (cfr. pos. 4.1.8)

- Fg. 31 n. 69/2 porzione rurale di fabbricato."

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Vi è da osservare che, per quanto attiene ai soli fabbricati, i \_\_\_\_\_, essendo premorto al padre \_\_\_\_\_ († 18 maggio 1976), non poté evidentemente ereditarli; ed infatti il \_\_\_\_\_ nella penultima pagina dell'allegato P \_\_\_\_\_ correttamente osserva che *"...non esiste nessun atto di provenienza valido relativo ai*

*fabbricati indicati nella sentenza 40/2003"*. Si deve quindi dedurre che i cespiti di cui alle posizioni 4.1.12 ÷ 4.1.22 in realtà fanno parte della eredità morendo dismessa dal \_\_\_\_\_.

Tuttavia il C.T.U. è tenuto a rispondere ai quesiti esattamente come formulati, e non può che rimettere al G.R. le questioni accessorie che non sono di propria competenza.

In ogni caso, visto che fu proprio \_\_\_\_\_ chiamare in causa \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ e visto che fu lo stesso \_\_\_\_\_ ad elencare i cespiti relativamente ai quali chiedeva il ripristino dei propri diritti di legittimario, desta qualche perplessità il fatto per cui sia ancora il \_\_\_\_\_ a contestare, in questa sede, la partecipazione alla presente procedura delle Sig.re \_\_\_\_\_

Non potendosi pronunciare sulla sentenza n. 40/2003, che risulterebbe passata in giudicato il C.T.U. doverosamente rimette la questione nelle mani del G.R., pur procedendo alla stesura della presente relazione in esatta conformità ai quesiti propostigli. Il 19 maggio 2013 non risultava pervenuta alcuna memoria conclusiva da parte del C.T.P. \_\_\_\_\_

Lo scrivente quindi procedeva a redigere la bozza di C.T.U., che veniva inviata alle parti il 20 maggio 2013, concedendo tempo fino alle ore 18,00 del 29 maggio successivo per la presentazione delle osservazioni.

Il 27 maggio l'Avv. [redacted] comunicava al C.T.U. di aver dismesso il mandato, e di essere stato sostituito dall'Avv. [redacted]

Nel frattempo, con mail del 22 maggio, [redacted] chiedeva di differire di 7 giorni la data di produzione delle osservazioni, poiché intendeva incontrarsi il 30 maggio con il [redacted] per "*esporre un'ultima proposta transattiva*".

Lo scrivente quindi concedeva tale nuovo termine e con mail del 24 maggio 2013 convocava le parti, presso il proprio ufficio, il giorno 30 maggio per presenziare al tentativo di conciliazione. Nella circostanza (cfr. verbale in all. A) si conveniva che le parti avrebbero comunicato per iscritto l'esito delle trattative entro il 18 giugno 2013.

Il 6 giugno successivo il C.T.P. Geom. Magli faceva pervenire le osservazioni alla bozza, che vengono qui allegate sotto la lettera R.

Infine il 17 giugno 2013 [redacted] ed ai convenuti le proposte transattive datate 14 giugno e qui allegate sotto la lettera S, che sono state ritenute inaccettabili e quindi respinte dalle controparti (cfr. all. T).

I tentativi di conciliazione operati nel corso delle operazioni peritali hanno pertanto ottenuto risultato negativo.

### 3. L'antefatto

Un singolare accanimento giuridico, nutrito anche di antichi rancori familiari mai sopiti, ha dato vita a questa complessa vicenda, che ha impegnato i tre ordini di giudizio per quasi quarant'anni, a far tempo dal 9 settembre 1974 quando, su citazione del

o, ebbe ad incardinarsi la causa civile n. 623/74 R.G. della quale ora ci si occupa.

Lo scrivente ritiene di fare cosa utile alla S.V. allegando, sotto la lettera L, una cronologia degli eventi, redatta dal C.T.F. ie, essendo intervenuto, come consulente degli attuali convenuti non solo nella causa n. 604/2007 R.G. ma anche in precedenza, negli anni '90 del secolo scorso, rappresenta per così dire la memoria storica dei fatti.

Questi ultimi riguardano la eredità morendo dismessa dal Sic 12-09-1972) padre dell'attuale attor fratello di primo letto, e incidentalmente anche quella del († 18-05-1976) padre di Amalia, come peraltro risulta dall'atto di citazione del 1° settembre 1974.

Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda alla lettura dell'allegato L ed alle osservazioni relative all'all. P.

#### 4. I beni oggetto di divisione

Vengono elencati qui di seguito con i dati catastali, una sintetica descrizione morfologica, le superfici commerciali, i valori di stima. Per ulteriori specifici dettagli si rimanda alla perizia del 2 novembre 2009.

##### 4.1 - Immobili costituenti il compendio proposto da parte attrice.

4.1.1 - Fg. 43, particella 116, bosco ceduo - cl. I - m<sup>2</sup> 3640 - R.D. € 5,64 - R.A. € 2,82.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 20/06/1977 (cfr. all. I II).

Partita n. 18171, Comune di Asti.

Intestati:

.....) - proprietà

per 4/39;

..... - proprietà per 11/39;

..... proprietà per

18/39;

..... - proprietà

per 4/39;

..... proprietà per 2/39.

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 29/06/2009 n. 1279.5/2010 in atti dal 25/02/2010 (protocollo n. AT0026480) Registrazione: Sede: riunione di usufrutto di

Il cespite venne stimato nel novembre 2009 a €/m<sup>2</sup> 0,40 e si ritiene di confermare tale

valutazione:

$$m^2 3640 \times \text{€}/m^2 0,40 =$$

Quote di proprietà:

€ 1.456,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

4.1.2 - **Fg. 43, particella 117**, bosco ceduo - cl. 2 -  $m^2 330$  - R.D. € 0,34 - R.A. € 0,17.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 20/06/1977 (cfr. all. I II).

Partita n. 18171, Comune di Asti.

Intestati:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 29/06/2009 n. 1279.5/2010 in atti dal 25/02/2010 (protocollo n. AT0026480) Registrazione: Sede: riunione di usufrutto di

Il cespite venne stimato nel novembre 2009 a  $\text{€}/m^2 0,40$  e si ritiene di confermare tale valutazione:

$$m^2 330 \times \text{€}/m^2 0,40 =$$

€ 132,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

4.1.3 - **Fg. 31, particella 121**, prato - cl. 2 - m<sup>2</sup> 1410 - R.D. € 5,46 - R.A. € 6,55.

Dati derivanti da tabella di variazione del 22/03/1993 n. 51422.1/1993 in atti dal  
09/04/2002 (protocollo n. 63790) FISIA (cfr. all. E).

Partita n. 9519/9515, Comune di Asti.

Annotazioni: prato arborato parificato.

Intestati:

.....) - proprietà  
per 2/9;

..... 5/9;  
..... proprietà  
per 2/9;

dal 25/02/2010 (protocollo n. AT0026480) Registrazione: Sede: riunione di usufrutto di

Il cespite viene stimato a €/m<sup>2</sup> 2,20:

m<sup>2</sup> 1410 x €/m<sup>2</sup> 2,20 = € 3.102,00

Quote di proprietà: 1

4.1.4 - **Fg. 31, particella 408**, bosco alto - cl. 1 - m<sup>2</sup> 1220 - R.D. € 3,78 - R.A. € 0,63.

Dati derivanti da frazionamento del 03/03/2003 n. 425.1/2003 in atti dal 03/03/2003  
(protocollo n. 34575).

Intestati:

per 2/9; proprietà  
per 5/9;  
proprietà  
per 2/9;

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 29/06/2009 n. 1279.3/2010 in atti dal 25/02/2010 (protocollo n. AT0026480) Registrazione: Sede: riunione di usufrutto di (cfr. all. I IO).

Il bene viene stimato a €/m<sup>2</sup> 1,00:

m<sup>2</sup> 1220 x €/m<sup>2</sup> 1,00 = € 1.220,00

Quote di proprietà: F ..... a 1/6.

Il bene deriva dal frazionamento della originaria particella 180.

4.1.5 - Fg. 32, particella III, bosco ceduo - cl. 1 - m<sup>2</sup> 6290 - R.D. € 9,75 - R.A. € 4,87.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 20/06/1977.

Intestati:

proprietà  
per 2/9;

proprietà per 5/9;  
proprietà

per 2/9;

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 29/06/2009 n. 1279.3/2010 in atti dal 25/02/2010 (protocollo n. AT0026480) Registrazione: Sede: riunione di usufrutto di (cfr. all. G).

Il bene viene stimato a €/m<sup>2</sup> 0,40:

m<sup>2</sup> 6290 x €/m<sup>2</sup> 0,40 =

€ 2.516,00

Quote di proprietà:

1/6.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

4.1.6 - **Fg. 32, particella 112**, bosco ceduo - cl. I - m<sup>2</sup> 550 - R.D. € 0,85 - R.A. € 0,43.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 20/06/1977.

Intestati:

per 2/9;

per 2/9;

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 29/06/2009 n. 1279.3/2010 in atti dal 25/02/2010 (protocollo n. AT0026480) Registrazione: Sede: riunione di usufrutto di

(cfr. all. G). Il bene viene stimato a €/m<sup>2</sup> 0,40:

m<sup>2</sup> 550 x €/m<sup>2</sup> 0,40 =

€ 220,00

Quote di proprietà:

Cristina 1/6.

4.1.7 - **Fg. 32, particella 105**, bosco ceduo - cl. I - m<sup>2</sup> 35310 - R.D. € 54,71 - R.A. € 27,35.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 20/06/1977.

Intestati:

per 2/9;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

per 2/9;

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 29/06/2009 n. 1279.3/2010 in atti dal 25/02/2010 (protocollo n. AT0026480) Registrazione: Sede: riunione di usufrutto di

(cfr. all. G).

Il bene viene stimato a €/m<sup>2</sup> 0,40:

m<sup>2</sup> 35310 x €/m<sup>2</sup> 0,40 = € 14.124,00

Quote di proprietà: 1

1/6.

4.1.8 - Fg. 32, particella 104, bosco alto - cl. I - m<sup>2</sup> 19480 - R.D. € 60,36 - R.A. € 10,06.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 20/06/1977.

Intestati:

proprietà

per 2/9;

tà per 5/9;

rietà

per 2/9;

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 29/06/2009 n. 1279.3/2010 in atti dal 25/02/2010 (protocollo n. AT0026480) Registrazione: Sede: riunione di usufrutto di

(cfr. all. G).

Il bene viene stimato a €/m<sup>2</sup> 1,00:

m<sup>2</sup> 19.480 x €/m<sup>2</sup> 1,00 = € 19.480,00

Quote di proprietà.

Cristina 1/6.



4.1.9 - **Fg. 31, particella 160**, cat. E/3 - Comune di Asti - partita 5114 - Peso pubblico - valore nullo come da stima del novembre 2009. In ogni caso si ritiene che debba fare

parte della massa ereditaria di

4.1.10 - **Fg. 31, particella 406**, bosco alto - cl. I - m<sup>2</sup> 760 - R.D. € 2,36 - R.A. € 0,39

Dati derivanti da frazionamento del 03/03/2003 n. 425.1/2003 in atti dal 03/03/2003 (protocollo n. 34575).

Intestati:

..... - proprietà

per 1/6;

..... ) - proprietà per 3/6;

..... ) - proprietà

per 1/6;

..... ) - proprietà per 1/6.

Dati derivanti da rettifica di intestazione all'attualità del 03/10/1998 n. 1516.1/2012 in atti dal 06/03/2012 (protocollo n. AT0034781) Sede: Torino Registrazione: AG Sede: Torino n: 10414 del 28/06/2000 assegno divisionale a stralcio (cfr. all. I 10).

Il cespite residua dal frazionamento della particella 182.a, e quindi fa parte della massa ereditaria di



4.2.11 - **Fg. 31, particella 410**, porzione AA - prato - cl. I - m<sup>2</sup> 6500 - R.D. € 43,64 - R.A. €

33,57 e porzione AB - bosco alto - cl. I - m<sup>2</sup> 1310 - R.D. € 4,06 - R.A. € 0,68.



Dati derivanti da tabella di variazione del 07/03/2007 n. 2109.I/2007 in atti dal 07/03/2007 (protocollo n. AT0035581).

Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006.

Annotazioni variazione culturale ex d.l. n. 262/06 qualità dichiarata o parificata a cultura presente del quadro tariffario.

Intestati:  
1000/1000;

Dati derivanti da del 03/03/2003 frazionamento n. 425.I/2003 in atti dal 03/03/2003 (protocollo n. 34575) (cfr. all. I 10).

Il terreno, che residua dal frazionamento della particella n. 129, è compreso dal P.R.G.C. per m<sup>2</sup> 4720 in area residenziale di nuovo impianto C 10.I ex art. 21 N.T.A., per m<sup>2</sup> 470 in area destinata a sede stradale, per m<sup>2</sup> 1134 in area a servizi, e per m<sup>2</sup> 1486 in area a verde pubblico.

Per l'intera superficie è in corso una richiesta di declassamento.

Si valuta la superficie in area C 10.I a €/m<sup>2</sup> 18,00 e la restante superficie, in base all'indennità di esproprio, a €/m<sup>2</sup> 10,85 e così per un totale:

$$m^2 4720 \times \text{€/m}^2 18,00 + m^2 3090 \times \text{€/m}^2 10,85 = \quad \text{€} \quad 118.486,50$$

[

4.1.12 - Fg. AT/31, **particella 412, sub. 1** - Frazione Stazione di Portacomaro n. 59, piano T-I.

Dati derivanti da frazionamento e fusione del 31/07/2003 n. 35761.I/2003 in atti dal 31/07/2003 (protocollo n. 133095). Frazionamento e fusione. (cfr. all. I 1)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Scala comune al sub. 4, pertinenza del sub. 8. Il valore è conglobato in quello del sub. 8.  
Il bene fu oggetto della sentenza n. 1037/98 della Corte d'Appello di Torino. Era  
individuato, insieme al retrostante ufficio, col n. ③ (cfr. all. B) nell'allegato grafico alla  
perizia del C.T.U. Ing. Gianasso.

**4.1.13 - Fg. AT/31, particella 412, sub. 2** - Frazione Stazione di Portacomaro n. 59, piano

T.  
Dati derivanti da frazionamento e fusione del 31/07/2003 n. 35761.1/2003 in atti dal  
31/07/2003 (protocollo n. 133095). Frazionamento e fusione. (cfr. all. I 1)

Cortile di m<sup>2</sup> 22 circa. Il valore è conglobato in quello del sub. 9 in quanto pertinenza.  
Il bene fu oggetto della sentenza n. 1037/98 della Corte d'Appello di Torino. Era  
compreso nel cortile ①a nell'allegato grafico (cfr. all. B).

**4.1.14 - Fg. AT/31, particella 412, sub. 3** - Frazione Stazione di Portacomaro n. 59, piano  
I.

Dati derivanti da frazionamento e fusione del 31/07/2003 n. 35761.1/2003 in atti dal  
31/07/2003 (protocollo n. 133095). Frazionamento e fusione. (cfr. all. I 2)

Cortile di m<sup>2</sup> 328 circa, sistemato a prato incolto, si considera pertinenza del sub. II.

Venne stimato nel novembre 2009 a €/m<sup>2</sup> 15,00.

La stima attuale è di €/m<sup>2</sup> 10,00:

m<sup>2</sup> 328 x €/m<sup>2</sup> 10,00 = **€ 3.280,00**

Il bene fu oggetto della sentenza n. 1037/98 della Corte d'Appello di Torino. Era  
individuato come "cortile b" nell'allegato grafico (cfr. all. C).

4.1.15 - **Fg. AT/31, particella 412, sub. 4** - Frazione Stazione di Portacomaro n. 59, piano T.

Dati derivanti da frazionamento e fusione del 31/07/2003 n. 35761.1/2003 in atti dal 31/07/2003 (protocollo n. 133095). Frazionamento e fusione (cfr. all. I 2).

Terrazzo di m<sup>2</sup> 15 circa, risulta essere di pertinenza del subalterno 9, ma dà l'accesso al piano 1<sup>o</sup> del subalterno 10 tramite scala esterna in legno.

Venne valutato nel novembre 2009 a €/m<sup>2</sup> 160,00 e si ritiene di confermare la stima:

$$m^2 15 \times €/m^2 160,00 = \quad \quad \quad \text{€} \quad \text{2.400,00}$$

Il bene fu oggetto della sentenza n. 1037/98 della Corte d'Appello di Torino. Era individuato come pertinenza del n. ⑧ nell'allegato grafico (cfr. all. C).

4.1.16 - **Fg. AT/31, particella 412, sub. 5** - Frazione Stazione di Portacomaro n. 58, piano T.

Dati derivanti da frazionamento e fusione del 31/07/2003 n. 35761.1/2003 in atti dal 31/07/2003 (protocollo n. 133095). Frazionamento e fusione (cfr. all. I 1).

Rampa in terra battuta di circa m<sup>2</sup> 137 circa, compresa sotto la copertura del subalterno 7; rappresenta l'unico accesso ai subalterni 3 e 11.

Venne stimato nel novembre 2009 a €/m<sup>2</sup> 192,70; il valore attuale risente del deprezzamento dei subalterni di cui è pertinenza, e lo si assume pari a €/m<sup>2</sup> 100,00:

$$m^2 137 \times €/m^2 100,00 = \quad \quad \quad \text{€} \quad \text{13.700,00}$$

Il bene fu oggetto della sentenza n. 1037/98 della Corte d'Appello di Torino. Era compreso nel "*cortile coperto 1a*" nell'allegato grafico (cfr. all. B).

4.1.17 - **Fg. AT/31, particella 412, sub. 6** - zona cens. 2 - cat. C/1 - cl. I - cons. m<sup>2</sup> 9 - rendita € 73,44 - Frazione Stazione di Portacomaro n. 58, piano T.

Dati derivanti da variazione nel classamento del 31/07/2004 n. 9281.1/2004 in atti dal 31/07/2004 (protocollo n. AT0087010) variazione di classamento.

Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/94).

Intestati:

Donna Cristina ... ) - proprietà

per 1/6;

... rietà per 3/6;

... rietà per 1/6;

per 1/6;

... rietà per 1/6.

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 29/06/2009 n. 1279.1/2010 in atti dal 25/02/2010 (protocollo n. AT0026480) Registrazione: Sede: riunione di usufrutto di ... (cfr. all. 11 - 14).

È un locale di m<sup>2</sup> 9 circa, con vetrina prospiciente alla strada, ma priva di accesso, che avviene dal subalterno 7.

Venne valutato nel novembre 2009 a €/m<sup>2</sup> 288,90, collegandone il valore a quello del sub. 7.

Si stima ora a €/m<sup>2</sup> 250,00:

m<sup>2</sup> 9 x €/m<sup>2</sup> 250,00 = € 2.250,00

Il bene fu oggetto della sentenza n. 1037/98 della Corte d'Appello di Torino. Era compreso nel cespite individuato col n. ①b nell'allegato grafico Gianasso (cfr. all. B).

4.1.18 - Fg. AT/31, particella 412, sub. 7 - zona cens. 2 - cat. C/2 - cl. 2 - cons. m<sup>2</sup> 470 - rendita € 582,57 - Frazione Stazione di Portacomaro n. 59, piano T-1-2.

Dati derivanti da variazione nel classamento del 31/07/2004 n. 9281.1/2004 in atti dal 31/07/2004 (protocollo n. AT0087010) variazione di classamento.

Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/94).

Intestati:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

per 1/6; - proprietà

per 1/6; ) - proprietà per 3/6;

per 1/6; proprietà

per 1/6;

per 1/6.

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 29/06/2009 n. 1279.1/2010 in atti dal 25/02/2010 (protocollo n. AT0026480) Registrazione: Sede: riunione di usufrutto di (cfr. all. 11-15).

È un cortile di m<sup>2</sup> 488 circa, coperto nel 1945 mediante volta in laterocemento e sovrastante manto di pannelli in alluminio coibentati, messo in opera da 10+15 anno. Nel sub. 7 è compresa anche la manica in fregio alla strada, su cui insistono i piani 1° e 2° del sub. 10, di minore altezza rispetto alla quota filo-catena della copertura (m 8,15), ed è coperta da orizzontamento in varacca.

Venne valutato nel novembre 2009 a €/m<sup>2</sup> 194,67.

Si stima alla data odierna a €/m<sup>2</sup> 160,00:

m<sup>2</sup> 488 x €/m<sup>2</sup> 160,00 =

€ 78.000,00

Il bene fu oggetto della sentenza n. 1037/98 della Corte d'Appello di Torino. Era compreso nel cespite ①a del grafico Gianasso (cfr. all. B).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

4.1.19 - Fg. AT/31, particella 412, sub. 8 - zona cens. 2 - cat. A/10 - cl. U - cons. vani 1 -  
rendita € 234,99 - Frazione Stazione di Portacomaro n. 57, piano I-2.

Dati derivanti da variazione nel classamento del 31/07/2004 n. 9281.I/2004 in atti dal  
31/07/2004 (protocollo n. AT0087010) variazione di classamento.

Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M.  
701/94).

Intestati:

proprietà

per 1/6;

à per 3/6;

proprietà

per 1/6;

proprietà per 1/6.

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 29/06/2009 n. 1279.I/2010 in atti dal  
25/02/2010 (protocollo n. AT0026480) Registrazione: Sede: riunione di usufrutto di  
la (cfr. all. I1 - I6).

Ufficio con finestre aprentesi sulla strada e accesso dalla scala comune di m<sup>2</sup> 15 circa,  
con pavimento in assito.

Valutato nel novembre 2009 a €/m<sup>2</sup> 453,33, si stima ora a €/m<sup>2</sup> 350,00:

m<sup>2</sup> 15 x €/m<sup>2</sup> 350,00 = € 5.250,00

Il bene fu oggetto della sentenza n. 1037/98 della Corte d'Appello di Torino. Era  
individuato come ③ nel grafico Gianasso (cfr. all. B).

4.1.20 - Fg. AT/31, particella 412, sub. 9 - zona cens. 2 - cat. A/4 - cl. 4 - cons. vani 4,5  
- rendita € 92,96 - Frazione Stazione di Portacomaro n. 57, piano T-I.

Dati derivanti da variazione nel classamento del 31/07/2004 n. 9281.1/2004 in atti dal 31/07/2004 (protocollo n. AT0087010) variazione di classamento.

Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/94).

Intestati:

per 1/6; - proprietà

per 3/6;

per 1/6; (JY) - proprietà

per 1/6;

per 1/6.

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 29/06/2009 n. 1279.1/2010 in atti dal 25/02/2010 (protocollo n. AT0026480) Registrazione: Sede: riunione di usufrutto di (cfr. all. H - 11 - 17).

Alloggio di modeste caratteristiche su due piani fuori terra, collegati da scala esterna comune, di complessivi m<sup>2</sup> 69 circa.

Venne valutato nel novembre 2009 a €/m<sup>2</sup> 463,77, si stima ora a €/m<sup>2</sup> 350,00:

m<sup>2</sup> 69 x €/m<sup>2</sup> 350,00 = € 24.150,00

Il bene fu oggetto della sentenza n. 1037/98 della Corte d'Appello di Torino. Era individuato come ⑦c nel grafico Gianasso (cfr. all. C).

4.1.21 - Fg. AT/31, particella 412, sub. 10 - zona cens. 2 - cat. A/2 - cl. 2 - cons. vani 8,5 - rendita € 228,27 - Frazione Stazione di Portacomaro n. 57, piano 1-2.

Dati derivanti da variazione nel classamento del 31/07/2004 n. 9281.1/2004 in atti dal 31/07/2004 (protocollo n. AT0087010) variazione di classamento.

Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/94).

Intestati:

per 1/6;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

per 1/6;

per 1/6;

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 29/06/2009 n. 1279.1/2010 in atti dal 25/02/2010 (protocollo n. AT0026480) Registrazione: Sede: riunione di usufrutto di (cfr. all. I 2 - I 8).

L'unità immobiliare - che insiste su parte del sub. 7 - comprende una piano 1° di m<sup>2</sup> 202 + 51,8 di balconi, per un totale commerciale di m<sup>2</sup> 215 con accesso dal terrazzo sub. 4, con morfologia di civile abitazione in pessimo stato, e un piano 2° al rustico di m<sup>2</sup> 204, con tetto a vista in coppi su carpenteria lignea e con accesso dal terrazzo al piano 1° mediante scala in legno. Venne valutata nel novembre 2009 a €/m<sup>2</sup> 825,00 per il piano 1° e a €/m<sup>2</sup> 245,00 per il piano 2°.

Si stima ora tenendo conto dello stato del tetto rispettivamente a €/m<sup>2</sup> 500,00 e €/m<sup>2</sup> 200,00 per un totale di:

$$m^2 215 \times €/m^2 500,00 + m^2 204 \times €/m^2 200,00 = \quad \mathbf{€ 148.300,00}$$

Il bene fu oggetto della sentenza n. 1037/98 della Corte d'Appello di Torino. Era individuato come ⑧ e ⑮ nel grafico Gianasso (cfr. all. C e D).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

4.1.22 - Fg. AT/31, particella 412, sub. 11 - zona cens. 2 - cat. A/4 - cl. 2 - cons. vani 6 -  
rendita € 89,86 - Frazione Stazione di Portacomaro n. 57, piano 1-2.

Dati derivanti da variazione nel classamento del 31/07/2004 n. 9281.1/2004 in atti del  
31/07/2004 (protocollo n. AT0087010) variazione di classamento.

Annotazioni classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M.  
701/94).

Intestati:

..... - proprietà  
per 1/6;

..... proprietà per 3/6;

..... (IDY) - proprietà  
per 1/6;

..... - proprietà per 1/6.

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 29/06/2009 n. 1279.1/2010 in atti dal  
25/02/2010 (protocollo n. AT0026480) Registrazione: Sede: riunione di usufrutto di  
..... (cfr. all. 12 - 13 - 19).

Fabbricato già rurale risalente al 1930 con strutture portanti in muratura,  
orizzontamenti in voltine su putrelle metalliche, tetto in coppi su carpenteria lignea in  
pessime condizioni, con superficie lorda di m<sup>2</sup> 173 per piano.

Venne stimato nel novembre 2009 a €/m<sup>2</sup> 300,00.

Si stima ora a €/m<sup>2</sup> 250,00:

m<sup>2</sup> (173+173) x €/m<sup>2</sup> 250,00 =

€ 86.500,00

Il bene fu oggetto della sentenza n. 1037/98 della Corte d'Appello di Torino. Era  
individuato come ⑬b, ⑭, ⑯b e ⑰ nel grafico Gianasso (cfr. all. C e D).

Valore totale dei cespiti:

Terreni: € 160.736,50

Fabbricati: € 363.830,00

**Totale generale: € 524.566,50**

**4.2 - Immobili di cui alla successione secondo parti convenute.**

4.2.1 - Fg. 43, particella 116, bosco ceduo - cl. I - m<sup>2</sup> 3640 - R.D. € 5,64 - R.A. € 2,82.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 20/06/1977 (cfr. all. I II).

Partita n. 18171, Comune di Asti.

Intestati:

..... - proprietà

per 4/39;

..... - proprietà per 11/39;

..... - proprietà per

18/39;

..... - proprietà

per 4/39;

..... - proprietà per 2/39.

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 29/06/2009 n. 1279.5/2010 in atti dal 25/02/2010 (protocollo n. AT0026480) Registrazione: Sede: riunione di usufrutto di

Il cespite venne stimato nel novembre 2009 a €/m<sup>2</sup> 0,40 e si ritiene di confermare tale valutazione:

m<sup>2</sup> 3640 x €/m<sup>2</sup> 0,40 = € 1.456,00

Poiché la quota di immobile caduta in successione è pari a 3/4 la valutazione sarà:

€ 1.456,00 x 3/4 = € 1.092,00

Quote di proprietà: P-

(Sentenza n. 1037 del 03-10-1998 Corte d'Appello di Torino).

4.2.2 - **Fg. 43, particella 117**, bosco ceduo - cl. 2 - m<sup>2</sup> 330 - R.D. € 0,34 - R.A. € 0,17.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 20/06/1977 (cfr. all. I II).

Partita n. 18171, Comune di Asti.

Intestati:

..... proprietà  
per 4/39;

..... proprietà per 11/39;

.....) - proprietà per  
18/39;

.....) - proprietà  
per 4/39;

.....) - proprietà per 2/39.

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 29/06/2009 n. 1279.5/2010 in atti dal 25/02/2010 (protocollo n. AT0026480) Registrazione: Sede: riunione di usufrutto di

Il cespite venne stimato nel novembre 2009 a €/m<sup>2</sup> 0,40 e si ritiene di confermare tale valutazione:

m<sup>2</sup> 330 x €/m<sup>2</sup> 0,40 =

€ 132,00

Poiché la quota di immobile caduta in successione è pari a 3/4 la valutazione sarà:

€ 132,00 x 3/4 = € 99,00

Quote di proprietà: F  
P



4.2.3 - **Fg. 31, particella 160**, cat. E/3 - Comune di Asti - partita 5114 - Peso pubblico -  
valore nullo come da stima del novembre 2009 (cfr. pos. 4.1.9).



4.2.4 - **Fg. 31, particella 121**, prato - cl. 2 - m<sup>2</sup> 1410 - R.D. € 5,46 - R.A. € 6,55.

Dati derivanti da tabella di variazione del 22/03/1993 n. 51422.1/1993 in atti dal  
09/04/2002 (protocollo n. 63790) FISIA (cfr. all. E).

Partita n. 9519/9515, Comune di Asti.

Annotazioni: prato arborato parificato.

Intestati:

- Fg. 31, particella 121 (m<sup>2</sup> 1410) - proprietà

per 2/9;

- Fg. 31, particella 121 (m<sup>2</sup> 1410) - proprietà per 5/9;

- Fg. 31, particella 121 (m<sup>2</sup> 1410) - proprietà

per 2/9;

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 29/06/2009 n. 1279.3/2010 in atti  
dal 25/02/2010 (protocollo n. AT0026480) Registrazione: Sede: riunione di usufrutto di

n

Il cespite viene stimato a €/m<sup>2</sup> 2,20:

$$m^2 1410 \times \text{€/m}^2 2,20 =$$

€ 3.102,00

Quote di proprietà: F

P



4.2.5 - **Fg. 31, particella 408**, bosco alto - cl. I - m<sup>2</sup> 1220 - R.D. € 3,78 - R.A. € 0,63.

Dati derivanti da frazionamento del 03/03/2003 n. 425.1/2003 in atti dal 03/03/2003 (protocollo n. 34575).

Intestati:

..... (Y) - proprietà

per 2/9;

..... proprietà per 5/9;

..... (DY) - proprietà

per 2/9;

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 29/06/2009 n. 1279.3/2010 in atti dal 25/02/2010 (protocollo n. AT0026480) Registrazione: Sede: riunione di usufrutto di (cfr. all. I 10).

Il bene viene stimato a €/m<sup>2</sup> 1,00:

m<sup>2</sup> 1220 x €/m<sup>2</sup> 1,00 = € 1.220,00

4.2.6 - **Fg. 32, particella III**, bosco ceduo - cl. I - m<sup>2</sup> 6290 - R.D. € 9,75 - R.A. € 4,87.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 20/06/1977.

Intestati:

..... - proprietà

per 2/9;

..... - proprietà per 5/9;

..... (52C160Y) - proprietà

per 2/9;

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 29/06/2009 n. 1279.3/2010 in atti dal 25/02/2010 (protocollo n. AT0026480) Registrazione: Sede: riunione di usufrutto di

..... (fr. all. G).

Il bene viene stimato a €/m<sup>2</sup> 0,40:

$$m^2 6290 \times \text{€/m}^2 0,40 =$$

€

2.516,00



4.2.7 - **Fg. 32, particella 112**, bosco ceduo - cl. I - m<sup>2</sup> 550 - R.D. € 0,85 - R.A. € 0,43.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 20/06/1977.

Intestati:



per 2/9;

- P. .... (C.F. ....) - proprietà

per 5/9;

- Pe. .... (C.F. ....) - proprietà

per 2/9;

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 29/06/2009 n. 1279.3/2010 in atti dal 25/02/2010 (protocollo n. AT0026480) Registrazione: Sede: riunione di usufrutto di

(cfr. all. G).

Il bene viene stimato a €/m<sup>2</sup> 0,40:

$$m^2 550 \times \text{€/m}^2 0,40 =$$

€

220,00



4.2.8 - **Fg. 32, particella 105**, bosco ceduo - cl. I - m<sup>2</sup> 35310 - R.D. € 54,71 - R.A. € 27,35.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 20/06/1977.

Intestati:

- P. .... (C.F. ....) - proprietà

per 2/9;

- Pe. .... (C.F. ....) - proprietà



per 2/9;



Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 29/06/2009 n. 1279.3/2010 in atti dal 25/02/2010 (protocollo n. AT0026480) Registrazione: Sede: riunione di usufrutto di (cfr. all. G).

Il bene viene stimato a €/m<sup>2</sup> 0,40:

$$\text{m}^2 35310 \times \text{€/m}^2 0,40 = \text{€ } 14.124,00$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

4.2.9 - **Fg. 32, particella 104**, bosco alto - cl. I - m<sup>2</sup> 19480 - R.D. € 60,36 - R.A. € 10,06.

Dati derivanti da impianto meccanografico del 20/06/1977.

Intestati:

- **...** (C.F. ...) - proprietà per 2/9;

- **...** (C.F. ...) - proprietà per 5/9;

- **...** (C.F. ...) - proprietà per 2/9;

Dati derivanti da ricongiungimento di usufrutto del 29/06/2009 n. 1279.3/2010 in atti dal 25/02/2010 (protocollo n. AT0026480) Registrazione: Sede: riunione di usufrutto di (cfr. all. G).

Il bene viene stimato a €/m<sup>2</sup> 1,00:

$$\text{m}^2 19.480 \times \text{€/m}^2 1,00 = \text{€ } 19.480,00$$

4.2.10 - **Fg. 31, particella 410**, porzione AA - prato - cl. I - m<sup>2</sup> 6500 - R.D. € 43,64 - R.A. € 33,57 e porzione AB - bosco alto - cl. I - m<sup>2</sup> 1310 - R.D. € 4,06 - R.A. € 0,68.

Dati derivanti da tabella di variazione del 07/03/2007 n. 2109.1/2007 in atti dal 07/03/2007 (protocollo n. AT0035581).

Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Annotazioni variazione colturale ex d.l. n. 262/06 qualità dichiarata o parificata a coltura presente del quadro tariffario.

Intestati:

- ..... proprietà per  
1000/1000;

Dati derivanti da del 03/03/2003 frazionamento n. 425.1/2003 in atti dal 03/03/2003 (protocollo n. 34575) (cfr. all. I 10).

Il terreno, che residua dal frazionamento della particella n. 129, è compreso dal P.R.G.C. per m<sup>2</sup> 4720 in area residenziale di nuovo impianto C 10.1 ex art. 21 N.T.A., per m<sup>2</sup> 470 in area destinata a sede stradale, per m<sup>2</sup> 1134 in area a servizi, e per m<sup>2</sup> 1486 in area a verde pubblico.

Per l'intera superficie è in corso una richiesta di declassamento.

Si valuta la superficie in area C 10.1 a €/m<sup>2</sup> 18,00 e la restante superficie, in base all'indennità di esproprio, a €/m<sup>2</sup> 10,85 e così per un totale:

$$m^2 4720 \times €/m^2 18,00 + m^2 3090 \times €/m^2 10,85 = \text{€ } 118.486,50$$

Quote di proprietà: F

..... 1/6.

**Totale: € 160.339,50**

## 5. Il valore locatizio dei beni

Il quesito indica due periodi relativamente ai quali viene richiesto il valore locatizio normale dei beni: dalla data del decesso di \_\_\_\_\_ - e cioè dal 12 settembre 1972 - fino al giugno 2009 e dalla data del decesso di \_\_\_\_\_ - usufruttuaria per lascito testamentario, e cioè dal 29 giugno 2009, ad oggi.

Vi è da osservare in primo luogo che la \_\_\_\_\_ era usufruttuaria parziale dei beni caduti nella successione del marito \_\_\_\_\_ visto che la sentenza n. 769/2005 della Corte d'Appello le riconosceva l'usufrutto nella misura del 37,9% mentre per il restante 62,1% stabiliva la piena proprietà degli immobili per 1/6 a \_\_\_\_\_ e per 5/6 a \_\_\_\_\_.

Risulta inoltre che dal 12 settembre 1972 al 31 dicembre 1992 (cfr. terzultima pagina all. P) il \_\_\_\_\_ occupato, oltre ai subalterni 5-6-7-8 della particella 412 per l'attività di bottaio, anche l'alloggio costituente il primo piano del subalterno 10, il cui valore di stima è pari a  $m^2 215 \times \text{€}/m^2 500,00 = \text{€ } 107.500,00$ .

L'alloggio dunque è stato occupato per un totale di 123 mesi con un canone mensile, equiparato alla data odierna, di:  $0,029 \times 107.500,00 : 12 = \text{€}/\text{mese } 260,00$

Ne risulta la quota spettante a \_\_\_\_\_

$\text{€}/\text{mese } 260,00 \times \text{mesi } 123 \times 1/6 \times 0,621 \approx \text{€ } 3.310,00$

Quanto al secondo periodo di riferimento - dal 29 giugno 2009 ad oggi, i beni di cui si deve tener conto sono evidentemente solo quelli ai quali poteva riferirsi un reddito, ossia quelli effettivamente in uso da parte di uno o più comunisti; segnatamente quindi da parte del solo \_\_\_\_\_ che, nel periodo di riferimento, occupò di fatto - per la propria attività di bottaio - i cespiti di cui alle pos. 4.1.16-4.1.17-4.1.18-4.1.19, poiché i restanti cespiti restarono inutilizzati, anche se nella ipotetica disponibilità di tutti i comunisti.

Il valore attuale complessivo di tali porzioni immobiliari risulta:

|   |   |                  |
|---|---|------------------|
| - Part. 4/2, sub. 5 - rampa in terra battuta: | € | 13.700,00        |
| - Part. 4/2, sub. 6 - locale con vetrina:     | € | 2.250,00         |
| - Part. 4/2, sub. 7 - cortile coperto:        | € | 78.000,00        |
| - Part. 4/2, sub. 8 - ufficio:                | € | <u>5.250,00</u>  |
|   | € | <b>99.200,00</b> |

Vi è ancora da osservare che dal giugno 2009 alla data odierna il mercato immobiliare locale non ha registrato significative variazioni; per cui è possibile calcolare il valore locatizio, ossia il coacervo dei redditi corrispondenti ai canoni di affitto, facendo riferimento ai valori attuali.

Dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate risultano i seguenti valori unitari:

Asti - zona periferica di Corso Casale:

|                          |                                  |   |
|--------------------------|----------------------------------|---|
| - magazzini:             | €/m <sup>2</sup> 410,00÷620,00   | Locazioni €/m <sup>2</sup> mese 1,70÷2,40 |
| - uffici:                | €/m <sup>2</sup> 880,00÷1.250,00 | Locazioni €/m <sup>2</sup> mese 3,70÷5,20 |
| - capannoni industriali: | €/m <sup>2</sup> 260,00÷360,00   | Locazioni €/m <sup>2</sup> mese 1,10÷1,50 |
| - laboratori:            | €/m <sup>2</sup> 470,00÷670,00   | Locazioni €/m <sup>2</sup> mese 1,60÷2,20 |

Asti - zona Corso Casale - Valgera:

|               |                                  |   |
|---------------|----------------------------------|---|
| - laboratori: | €/m <sup>2</sup> 470,00÷670,00   | Locazioni €/m <sup>2</sup> mese 1,60÷2,20 |
| - uffici:     | €/m <sup>2</sup> 880,00÷1.250,00 | Locazioni €/m <sup>2</sup> mese 3,70÷5,20 |
| - magazzini:  | €/m <sup>2</sup> 410,00÷620,00   | Locazioni €/m <sup>2</sup> mese 1,80÷2,70 |

Portacomaro - zona periferica:

|                     |                                |   |
|---------------------|--------------------------------|---|
| - capannoni tipici: | €/m <sup>2</sup> 350,00÷450,00 | Locazioni €/m <sup>2</sup> mese 1,00÷1,60 |
|---------------------|--------------------------------|---|

Le condizioni in cui versano gli oggetti della stima inducono a prendere in considerazione i valori unitari minimi, per ogni tipologia di immobile; inoltre dal rapporto fra il canone lordo annuo e il valore unitario è possibile ricavare il saggio di retribuzione lordo  $r$  del relativo capitale immobiliare.

Si avrà quindi il seguente prospetto

Asti - Corso Casale:

|               |                         |              |
|---------------|-------------------------|--------------|
| - capannoni:  | €/m <sup>2</sup> 260,00 | $r = 5,08\%$ |
| - laboratori: | €/m <sup>2</sup> 470,00 | $r = 4,08\%$ |
| - uffici:     | €/m <sup>2</sup> 880,00 | $r = 5,04\%$ |
| - magazzini:  | €/m <sup>2</sup> 410,00 | $r = 4,97\%$ |

Asti - Corso Casale - Valgera:

|               |                         |           |
|---------------|-------------------------|-----------|
| - laboratori: | €/m <sup>2</sup> 470,00 | r = 4,08% |
| - uffici:     | €/m <sup>2</sup> 880,00 | r = 5,04% |
| - magazzini:  | €/m <sup>2</sup> 410,00 | r = 5,27% |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Portacomaro - zona periferica

|                     |                         |           |
|---------------------|-------------------------|-----------|
| - capannoni tipici: | €/m <sup>2</sup> 350,00 | r = 3,43% |
|---------------------|-------------------------|-----------|

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Con riferimento ai capannoni il rendimento lordo medio, fra la periferia del capoluogo e

quella di Portacomaro, risulta pari a:  $r_m = (5,08 + 3,43) : 2 \approx 4,25\%$

Inoltre il rapporto  $\frac{r_{Portacomaro}}{r_{Asti}}$  risulta pari a  $\frac{4,25}{5,08} \approx 0,84$

Si può quindi assumere, con buona approssimazione, che i rendimenti nella zona di

Portacomaro Stazione, relativi alle altre tipologie, seguano la stessa legge. Si avrà

quindi:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

|               |   |        |
|---------------|---|--------|
| - laboratori: | $r_l = 4,08 \times 0,84 \approx$                  | 3,43 % |
| - uffici:     | $r_u = 5,04 \times 0,84 \approx$                  | 4,23 % |
| - magazzini:  | $r_m = \frac{4,97 + 5,27}{2} \times 0,84 \approx$ | 4,30 % |

Infine poiché il cortile coperto può considerarsi intermedio fra capannone e laboratorio,

il corrispondente rendimento viene così calcolato:  $r_c = \frac{4,25 + 3,43}{2} \approx 3,84\%$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ne risultano i seguenti canoni annui attualizzati:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

|                                     |   |                   |
|-------------------------------------|---|-------------------|
| - cortile coperto + rampa in terra: | $(78.000,00+13.700,00) \times 0,0384 =$ | € 3.521,28        |
| - locale con vetrina:               | $2.250,00 \times 0,043 =$               | € 96,75           |
| - ufficio:                          | $5.250,00 \times 0,0423 =$              | € 222,07          |
|                                     | <b>Totale</b>                           | <b>€ 3.840,10</b> |

Il canone mensile normale è quindi pari a: € 3.840,10: 12 = € 320,00

Poiché il periodo di riferimento dal 12 settembre 1972 ad oggi corrisponde a 429 mensilità, il reddito immobiliare complessivo è pari a:

$$R_i = \text{€ / mese} 320,00 \times \text{mesi} 429 = \text{€ } 137.280,00$$

Infine l'importo corrispondente alla quota di proprietà è pari a:

$$R_{i,p} = \frac{1}{6} \times 0,621 \times 137.280,00 = \text{€ } 14.208,48$$

e così per un totale di  $3.310,00 + 14.208,48 = \text{€ } 17.518,48$ .

Da tale importo va detratta la quota relativa ai lavori di miglioria eseguiti da

(cfr. all. P) pari a € 3.105,00 riducendo quindi la spettanza di

**14.413,48.**

Tale importo va incrementato della quota corrispondente ai canoni di affitto dal 29

giugno ad oggi per un totale di 45 mensilità. La quota di spettanza di

$$\text{quindi: } 45 \times 320,00 \times \frac{1}{6} = \text{€ } 2.400,00$$

che conduce ad un totale di € 2.400,00 + 14.413,48 = **€ 16.813,48**

## 6. L'incidenza del degrado per obsolescenza

Il degrado per obsolescenza viene determinato, come di consueto, utilizzando la formula

$$\text{U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili, 1973): } D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,86 \text{ in cui } A$$

rappresenta gli anni dell'edificio in percentuale della sua durata totale di utilizzo, e D

rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo.

Nel caso in oggetto è possibile individuare quattro fabbricati con diversa età e diverso stato di conservazione.

|  |   |            |
|--|---|------------|
|  | € | 86.500,00  |
| 6.1 - Fabbricato già rurale risalente al 1930 (cfr. pos. 4.1.20):          |   |            |
| 6.2 - Fabbricato a 3 piani fuori terra risalente al 1954 (cfr. pos. 4.19): | € | 148.300,00 |
| 6.3 - Cortile coperto risalente al 1945 (cfr. pos. 4.15-4.16):             | € | 80.250,00  |
| 6.4 - Ufficio + alloggio risalenti forse al 1940 (cfr. pos. 4.17-4.18):    | € | 29.400,00  |

Per ciascuno di questi fabbricati si prospetta un diverso deprezzamento attuale del valore iniziale tenendo conto di una vita utile di 100 anni per il residenziale e di 80 per il capannone, e precisamente:

pos. 6.1 - A = 80%

$$D = \frac{(80+20)^2}{140} - 2,86 = 68,57\%$$

pos. 6.2 - A = 59%

$$D = \frac{(59+20)^2}{140} - 2,86 = 41,72\%$$

pos. 6.3 - A = 85%

$$D = \frac{(85+20)^2}{140} - 2,86 = 87,89\%$$

pos. 6.4 - A = 63%

$$D = \frac{(63+20)^2}{140} - 2,86 = 46,35\%$$

Il quesito non specifica il periodo a cui va riferita l'incidenza del degrado per obsolescenza; in ogni caso la formula adottata permette di eseguire agevolmente i relativi calcoli, tenendo conto dell'anno di riferimento e della vita utile assunta.

Naturalmente i relativi conteggi richiedono la conoscenza dei prezzi storici riferiti a ciascuna data iniziale, che non possono essere determinati con algoritmi puramente teorici.

### 7. Stima dell'avviamento commerciale dell'azienda di bottaio

La stima va riferita alla data del 1° gennaio 1963, come risulta dalla sentenza n. 40/03 dell'8 gennaio 2003. Lo scrivente condivide le considerazioni estimative elaborate dal (cfr. all. M), e ritiene quindi che l'avviamento commerciale della azienda di bottaio, alla data indicata ed aggiornata alla data odierna, sia pari a:

€ 930.000 x 23,138 = € 21.518.340 pari a **€ 11.113,29** per cui la quota di spettanza del

risulta: € 11.113,29 : 6 = **€ 1.852,21**

## 8. Corrispettivo in valuta derivante dall'esproprio ANAS

Anche in questo caso lo scrivente condivide quanto riportato dal  
alla pag. 2 dell' allegato M.

L'importo da suddividere pro quota è quindi pari a € 77.091,76 e la spettanza de

è pari a:  $€ 77.091,76 : 6 = € 12.848,63$

## 9. Le memorie tecniche preliminari

9.1 - La memoria tecnica di parte convenuta (cfr. all. M).

Il C.T.P. ritiene che il valore attuale degli immobili, tenuto conto della particolare situazione del mercato immobiliare, debba essere ridotto del 35% rispetto al valore determinato dal C.T.U. nel novembre 2009. Con riferimento ai soli edifici, quindi, la stima proposta risulterebbe:

- Valore 11/2009: € 481.500,00  
- Valore attuale:  $0,65 \times € 481.500,00 = € 312.975,00$

Il deprezzamento proposto appare invero alquanto eccessivo: lo scrivente quindi conferma la propria valutazione di € 363.830,00, che peraltro differisce da quella del C.T.P. del 16,2% circa; condivide inoltre, come già detto, il conteggio relativo alla somma di valuta risultante dall'esproprio.

Le successive considerazioni del C.T.P. - relative alla opportunità che i due lotti risultanti da una eventuale divisione in natura fra comunisti pro quota, siano nettamente separati e senza reciproche servitù - sono ampiamente condivisibili, e lo scrivente ne ha tenuto debito conto.

Anche il valore locatizio proposto dal C.T.P. (€ 15.750,00) e la stima dell'avviamento<sup>4</sup> (€ 930.000 al 1° gennaio 1963) differiscono di poco dai corrispondenti valori assunti dal C.T.U. (cfr. capp. 5 e 7 della presente relazione).

Quanto al degrado dei beni per obsolescenza, il C.T.P. precisa che è dovuto al trascorrere del tempo e non alla mancanza di manutenzione, che nei fabbricati in uso certamente vi è stata.

Infine, dopo ulteriori ed utili precisazioni sugli assi ereditari - cui si rimanda per il dettaglio (cfr. all. M) - il C.T.P. che evidentemente considera più opportuna, se non addirittura inevitabile, la vendita dell'intero compendio e indubbiamente più agevole la divisione pro quote del ricavato, richiama ancora la proposta conciliativa avanzata da parte ricorrente, disposta sia a cedere la propria parte, che ad acquistare la parte dell'attore, contro valuta ed ai valori di stima.

<sup>4</sup> N.B.: In effetti il C.T.P. valuta in € 13.981,24 il valore dell'intera azienda, rivalutato alla data odierna.

9.2 - La memoria tecnica preliminare di parte attrice (cfr. all. N).

Il C.T.P. richiama per sommi capi il compendio immobiliare, cui si aggiunge anche l'azienda di bottaio, che in verità, a voler essere precisi, è composta da beni mobili e immateriali - e nel capitolo B, dedicato alle quote di spettanza, si limita a riportare in maniera molto sintetica la storia di parte della vicenda.

Nel successivo capitolo C del proprio elaborato poi, raccomanda di evitare una "polverizzazione" degli eventuali lotti derivanti da una divisione in natura, e ribadisce la proposta transattiva avanzata a suo tempo dall'attore, invitando altresì il C.T.U. a *"...considerare nella stima dei terreni anche il valore di **macchiatico** dei boschi, che assume un'incidenza notevole rispetto al mero valore terriero"*.

Rileva lo scrivente che il c.d. macchiatico - ossia il reddito ricavabile da un bosco con il taglio delle essenze arbustive e a basso fusto - contribuisce a tutti gli effetti a determinare il valore di mercato del cespite, e non è plusvalore - o plusvalenza che dir si voglia - da aggiungere al valore del terreno.

Infine nel capitolo D dell'elaborato il C.T.P. assume che dal 1972 a tutto il giugno 2009

*"...la percentuale di godimento in capo al [ ] in presenza dell'usufrutto in capo, [ ] ammonta al 62%"*

Lo scrivente aveva già preso atto di tale circostanza.

**10. La memoria di parte conclusiva del [redacted], (cfr. all. P)**

Premessa la intricata e sofferta storia delle vicende giudiziarie in cui si è articolata la vicenda ed osservato come "...alcuni immobili già inseriti nella sentenza 1037/98 sono nuovamente inseriti nella 40/2003..." (cfr. all. P, pag. 8), il C.T.P. propone alcune risposte ai quesiti peritali, richiamando in parte quanto già illustrato nella precedente memoria preliminare (cfr. all. M, par. 9.1).

Con riferimento al più ampio compendio il C.T.P. evidenzia che, ove si procedesse sotto tale ipotesi: "*[redacted] verrebbe spogliata dei beni relativi alla quota di legittima sull'eredità del proprio padre, vista che non si potrebbe tenere conto solo...[in parte] della sentenza 40/2003, ma la si dovrebbe seguire complessivamente; gli eredi di [redacted] e soprattutto le sorelle [redacted] verrebbero spogliate di tutta l'eredità già assegnata...*" per lo stesso motivo.

Il C.T.P. si rimette quindi al C.T.U. per il progetto divisionale ritenendo che la massa ereditaria non sia quella giusta.

A tale riguardo lo scrivente ha espunto dall'elenco dei cespiti quelli già passati alla [redacted] e, come già detto, non entra nel merito della sentenza 40/2003, ritenendo fra l'altro che l'eventuale possibilità di spogliazione delle sorelle [redacted] possa essere bonariamente risolta, in via extragiudiziarie, con il fratello [redacted] o, in caso contrario, in separato giudizio.

Con riferimento al più ristretto compendio poi, il C.T.P. determina in € 14.700,83 la somma dovuta al \_\_\_\_\_ per l'avviamento dell'azienda e per il corrispettivo dell'esproprio ANAS, osservando che nulla è dovuto per il valore locativo degli immobili, che non sono compresi nel più ridotto compendio, richiamando quanto già esposto nella precedente memoria (cfr. all. M) per quanto attiene alla divisione dei cespiti immobiliari; chiede inoltre di specificare che gli importi relativi al valore locativo sono già attualizzati, e non devono quindi essere maggiorati di rivalutazione ed interessi, come di fatto risulta.

#### **II. Le osservazioni proposte alla bozza di C.T.U.**

II.1 - Da parte convenuta (cfr. all. Q)

Il convenuto dichiara di concordare con quanto esposto dal C.T.U. ad eccezione della "*valutazione complessiva dei fabbricati, che [ritiene] leggermente alta in riferimento alla potenzialità di mercato dell'intero complesso immobiliare*".

Lo scrivente prende atto della pur rispettabile opinione del C.T.P., ma fa notare che le due valutazioni differiscono in percentuale di una quantità compatibile con il margine di approssimazione delle stime, e possono quindi considerarsi equiprobabili.

Inoltre trattandosi di causa di divisione che interessa prevalentemente cespiti immobiliari, la valutazione del C.T.U., in quanto omogenea, anche se per ipotesi fosse affetta da una marginale imprecisione, non andrebbe in alcun modo a ledere l'interesse di nessuna delle parti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Lo scrivente quindi conferma integralmente le proprie conclusioni.

11.2 - Da parte attrice (cfr. all. R)

Il P. nel suo elaborato, datato 18 aprile 2013 ma pervenuto per posta elettronica soltanto il 6 giugno successivo, premette due capitoli in cui vengono riassunti il compendio immobiliare e le quote di spettanza di ciascuna parte, al termine dei quali dichiara di non avere nulla da eccepire, e quindi di condividere in particolare anche la stima dei fabbricati.

Nel successivo capitolo C, dedicato alle prospettazioni divisionali, dapprima richiama quanto già sottolineato nella memoria preliminare, nella quale riteneva "*...corretto evitare una polverizzazione delle parti immobiliari derivanti dalla divisione...[anche] al fine di evitare la costituzione di nuove servitù che causerebbero di fatto uno svilimento delle proprietà immobiliari...*". Ma successivamente "*...lamenta che ai sensi del codice civile ad ogni dividente spetta, nel caso specifico, una porzione di ogni immobile.*

*Nell'ipotesi divisionale proposta [dal C.T.U.] non solo si vengono a creare delle servitù*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

*prediali, ma alla parte attrice non spetterebbe neanche un centimetro quadrato del fabbricato prospiciente la via pubblica, come anche dei terreni".*

Il C.T.P. dunque "*Eccepisce **fortemente** circa la fattibilità dell'ipotesi divisionale avanzata in quanto l'Ill.mo Sig. C.T.U. in modo **arbitrario** decide quali immobili fare*

*rientrare nella formulazione dei lotti, mentre la divisione in natura prevede che ogni immobile venga frazionato in ordine alle quote di spettanza".*

È chiaro che il C.T.P. non è d'accordo con lo scrivente; peraltro dovrebbe essere almeno d'accordo con se stesso, cosa che non pare.

Il P. .... Magli infatti dapprima invita a non **polverizzare** le parti immobiliari nell'ipotesi di divisione, ma subito dopo chiede "*che ogni immobile venga frazionato in ordine alle quote di spettanza...*" e per giunta senza "*...creare delle servitù prediali...*". In altre parole secondo il Geom. Magli a ciascun comunista, pro quota, dovrebbe essere assegnata una frazione di ciascuno dei fabbricati oggetto di divisione, e questo senza "*polverizzare*" le parti immobiliari. Banalizzando con dei luoghi comuni, questo non è come "*salvare capra e cavoli*" ma piuttosto come pretendere di avere "*la botte piena e la moglie ubriaca*"; è cioè un problema, così impostato, senza soluzioni.

Lo scrivente fa sommessamente osservare al C.T.P. che l'ipotesi di divisione proposta - non in modo "*arbitrario*" ma ragionato e sorretto da considerazioni anche di natura estimativa - **non crea servitù prediali**, e attribuisce all'attore una porzione del

**compendio immobiliare** di cui si tratta, proprio in conformità a quanto disposto dal Codice Civile.

Semmai si potrebbe eccepire che nel lotto attribuito all'attore non è compreso alcun terreno; tale scelta tuttavia è stata suggerita dall'intenzione di procedere per quanto

possibile ad una divisione in **natura**, riducendo al minimo i conguagli monetari. In ogni caso ove la S.V. lo ritenesse opportuno e la parte attrice lo sollecitasse, dal conguaglio

in valuta (€ 15.461,98 cfr. pag. 55) potrebbe essere detratto il valore di una o più delle

particelle di cui alle posizioni 4.1.1-4.1.2-4.1.3-4.1.4-4.1.5-4.1.6, che verrebbero assegnate

all'attore, unitamente alle particelle di cui alle posizioni 4.1.14-4.1.16-4.1.22 che, si

sottolinea, possono essere separate dall'intero compendio senza dare luogo alla

costituzione di servitù prediali. Ancora nel capitolo C il " " gli nuovamente "...pone

*alla cortese attenzione [del C.T.U.] di considerare nella stima dei terreni il valore di*

*macchiatico dei boschi, che assume una incidenza notevole rispetto al mero valore terriero".*

Lo scrivente riteneva di aver già chiarito la questione nella bozza e, ovviamente, non intende impartire lezioni di estimo a nessuno; né questa sarebbe la sede adatta.

Peraltro è inevitabile osservare che il C.T.P., essendo diplomato Geometra, deve necessariamente possedere nozioni di estimo; non può quindi ignorare che il valore di

un cespite immobiliare - nella fattispecie agrario - coincide con il coacervo dei redditi normali, attesi, futuri, detraibili dal bene, scontato all'attualità.



Nel caso dei boschi il c.d. "macchiatico" fa appunto parte di tali redditi, e il valore di stima adottato - in questo caso sintetico-comparativo - è dunque comprensivo anche di tale voce.



Il C.T.P. vorrà scusare lo scrivente se si è permesso di richiamare qui queste elementari nozioni, ma la riproposizione dell'argomento specifico lo ha reso inevitabile.

Quanto al capitolo D, dedicato alla valutazione del godimento dei beni immobili, sembra evidente che il C.T.P. non abbia letto - o non abbia letto attentamente - la bozza, poiché cita un passo contenuto nel **preliminare** di bozza, che è stato corretto nella stesura definitiva di quest'ultima anche in base alla seconda memoria del C.T.P. Geom. Capello.



Tuttavia il C.T.P. non si perita di porre "*...ferma richiesta al C.T.U. di rispondere integralmente al quesito inserendo anche nei conteggi le porzioni abitative e rustiche*".

In realtà il quesito chiede di stimare "*il valore locatizio normale dei beni, **considerando che** 1) Dalla data del decesso del de cuius (settembre 1972) a tutto giugno 2009 la percentuale di godimento [va calcolata] in presenza dell'usufrutto in capo alla Penna Itala. 2) Dal luglio 2009 ad oggi, detta percentuale, a seguito del venire meno della usufruttuaria, ammonta al 100%*".



Sembra indiscutibile che per "beni" siano da intendere quelli oggetto dei due compendi proposti dalle parti, e che in ogni caso la valutazione sia finalizzata esclusivamente alla materia del contendere, ossia al riconoscimento dei diritti dell'attore, nella sua qualità di coerede pretermesso del ... È dunque opinione dello scrivente che i cespiti

immobiliari, da prendere in considerazione, siano tutti e solo quelli **goduti** esclusivamente dal ... nei periodi considerati, e non anche quelli che sono stati nella **disponibilità** degli altri comunisti, ma non utilizzati né sottoposti a manutenzione da alcuno.

Infatti il tener conto, come vorrebbe **fermamente** il "...", si tradurrebbe unicamente nel conteggio di una **partita di giro**, del tutto inutile ai fini della controversia, salvo diverso avviso della S.V. o la dimostrazione - non documentata da parte attrice e che non può essere operata dal C.T.U., poiché renderebbe esplorativa la sua attività - che le porzioni abitative e rustiche, escluse dalla valutazione, siano state in realtà godute dal solo ...

Pertanto la relativa osservazione del C.T.P. attoreo va rigettata in quanto priva di fondamento.

Nel capitolo E dell'elaborato, riguardante l'incidenza del degrado, il C.T.P. riporta testualmente quello che lui ritiene essere il quesito peritale proposto, ed afferma che il

C.T.U. "...formula un quesito differente, ossia: "L'incidenza del degrado per obsolescenza"".



È inevitabile osservare che, se il C.T.P. avesse letto con attenzione il quesito effettivamente proposto dalla S.V. - ricavato da quello suggerito a pag. 3 della memoria



13 marzo 2013 dagli Avvocati Grimaldi e Mastinu, modificato con la cancellazione della frase: "se verificatosi per mancanza di manutenzione ordinaria, nel periodo in cui questi

sono rimasti nella esclusiva disponibilità di ..... ecc." sostituita con le

parole "per obsolescenza" - avrebbe potuto evitare una inutile e immotivata perdita di

tempo allo scrivente C.T.U. e allo stesso Giudice Relatore, rinunciando a proporre

l'osservazione.

Anche in questo caso il C.T.P. "...si pregia di domandare **fermamente** [al C.T.U.] di riformulare la risposta perché è diversa da quanto è stat[o] richiest[o] nel quesito peritale."



Altrettanto **fermamente** il C.T.U. ribadisce quanto ha illustrato e valutato nel relativo capitolo. Infine nel capitolo F delle osservazioni, riguardante la stima dell'avviamento commerciale dell'azienda di bottaio, il C.T.P. "...lamenta il fatto di non poter confutare i dati riportati nell'elaborato peritale in quanto sono in possesso solo dell'Ill.mo Sig. C.T.U. e del C.T. di parte convenuta".



In proposito lo scrivente non può che osservare come, se il C.T.P. attoreo non si fosse rifiutato di partecipare alle operazioni peritali del 3 maggio 2013, avrebbe avuto modo di esporre le proprie considerazioni anche in merito alla valutazione dell'avviamento commerciale.



## 12. La risposta ai quesiti peritali

### 12.1 - In base al compendio proposto dall'attore.

Il valore complessivo del compendio è così ripartito:

|  |   |                   |
|--|---|-------------------|
| -Cespiti immobiliari (cfr. pos. 4.1.1 ÷ 4.1.22): | € | 524.566,00        |
| -Giacenze in valuta (cfr. cap. 8):               | € | <u>77.091,76</u>  |
| <b>Totale</b>                                    | € | <b>601.657,76</b> |

Quota di spettanza in capo a  $\frac{1}{6}$

$$601.657,76 : 6 = \text{€ } 100.276,29$$

|                          |   |                   |
|--------------------------|---|-------------------|
| -Canoni di affitto:      | € | 16.813,48         |
| -Avviamento commerciale: | € | <u>1.852,21</u>   |
| <b>Totale</b>            | € | <b>118.941,98</b> |

Tenuto conto della necessità di individuare due compendi immobiliari nettamente separati e distinti - come d'altronde sollecitato da entrambi i C.T.P. - l'unica ragionevole





**12.2 - In base al più ristretto compendio proposto dalle convenute (Avv. Mattioli).**

Il valore complessivo del compendio è così ripartito:

|  |   |                   |
|--|---|-------------------|
| -cespiti immobiliari (cfr. pos. 4.2.1 ÷ 4.2.11): | € | 160.339,50        |
| -giacenze in valuta (cfr. cap. 8):               | € | <u>77.091,76</u>  |
| <b>Totale</b>                                    | € | <b>237.431,26</b> |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Quota di spettanza in capo a F a: 1/6

$$Q_{p,p} = \frac{1}{6} \times 237.431,26 = \text{€ } 39.571,87$$

Quota di spettanza in cespiti immobiliari:  $160.339,50 : 6 = \text{€ } 26.723,25$

|                                     |   |                  |
|-------------------------------------|---|------------------|
| - Quota di spettanza da fondi ANAS: | € | 12.848,63        |
| - Avviamento commerciale:           | € | <u>1.852,21</u>  |
| <b>Totale</b>                       | € | <b>41.018,84</b> |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si prospetta dunque una prima ipotesi divisionale:

terreni di cui alle pos. 4.2.4 - 4.2.5 - 4.2.6 - 4.2.9 per un valore di 3.102,00 + 1.220,00 +  
2.516,00 + 19.480,00 = **€ 26.318,00**

che comporta un conguaglio a favore del lotto 1/6 prelevabile dai fondi ANAS pari a:

$$41.018,84 - 26.318,00 = \text{€ } 14.700,84$$

È poi possibile una seconda ipotesi divisionale alternativa attribuendo al

terreni di cui alle posizioni 4.2.1 - 4.2.2 - 4.2.4 - 4.2.5 - 4.2.6 - 4.2.7 - 4.2.8 - 4.2.9 per un

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

valore di: 1.092,00 + 99,00 + 3.102,00 + 1.270,00 + 2.516,00 + 220,00 + 14.124,00 +  
19.480,00 = € 41.853,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Poiché la quota complessiva del \_\_\_\_\_ è pari a € 41.018,84 ne risulta un conguaglio  
in valuta di:

41.018,84 - 41.853,00 = € - 834,16 al \_\_\_\_\_

Sono ovviamente possibili altri progetti divisionali intermedi fra i due illustrati, a  
seconda delle particelle che dovessero essere assegnate al \_\_\_\_\_

### 13. Conclusioni

Preso visione dei documenti in atti, delle relazioni tecniche preliminari e conclusive,  
delle osservazioni alla bozza di perizia proposte dalle parti, e di cui si è tenuto il debito  
conto nella redazione finale, ispezionati gli immobili per cui è causa, eseguite le  
opportune ricerche, sulla base delle considerazioni estimative di cui al cap. 4 della  
presente relazione nonché, per quanto di ragione - delle risultanze di cui alla C.T.U.  
sottoscritta il 2 novembre 2009, lo scrivente dichiara alla S.V.:

13.1 - Che il progetto divisionale sulla base del più ampio compendio, come indicato da  
parte attrice, può essere così articolato:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

13.1.1 - lotto pari ad 1/6 dell'intero, in capo a \_\_\_\_\_ o, costituito dai subalterni n. 3 (cortile di m<sup>2</sup> 328 cfr. pos. 4.1.14), n. 5 (rampa in terra battuta di m<sup>2</sup> 137 cfr. pos. 4.1.16), n. 22 (fabbricato già rurale cfr. pos. 4.1.22) della particella n. 412 - Fg. AT/31, del valore di stima complessivo di € 103.480,00 oltre ad un conguaglio di € 15.461,98 prelevato dai fondi comuni (da esproprio ANAS), e così per un totale di **€ 118.941,98** (diconsi euro centodiciottomilanovecentoquarantuno/98).

13.1.2 - lotto pari a 5/6 dell'intero, in capo al \_\_\_\_\_ come da sentenze 40/2003 e 769/2005 App., costituito dai cespiti di cui alle pos. 4.1.1÷4.1.13, 4.1.15, 4.1.17÷4.1.21, nonché dall'importo residuo dei proventi dell'esproprio ANAS (diminuito di € 15.461,98) pari a € 61.629,78, per un importo complessivo di 421.086,50 + 61.629,78 = **€ 482.716,28** (diconsi euro quattrocentoottantaduemilasettecentosedici/28).

13.2. Che il prospetto divisionale sulla base del più ristretto compendio, come indicato da parte convenuta Avv. Mattioli, sul presupposto che una parte dei beni appartenga in verità a diversa massa ereditaria e/o a terzi, può essere così articolato:

13.2.1 - lotto pari ad 1/6 dell'intero, in capo a \_\_\_\_\_, costituito dalle particelle Fg. 31, n. 121 (cfr. pos. 4.2.4), Fg. 31 n. 408 (cfr. pos. 4.2.5), Fg. 32 n. III (cfr. pos. 4.2.6), Fg. 32 n. 104 (cfr. pos. 4.2.9), per un valore di € 26.318,00 che comporta un conguaglio di € 14.700,84 da prelevare dai fondi comuni (da esproprio ANAS), e così per un totale di **€ 41.018,84** (diconsi euro quarantunomiladiciotto/84);

13.2.2 - lotto pari a 5/6 dell'intero, in capo al solo F. come da sentenze  
40/2003 e 769/2005 App. costituito dai cespiti di cui alle pos. 4.2.1÷4.2.3, 4.2.7, 4.2.8,  
4.2.10 per un valore di € 134.021,50 nonché dall'importo residuo dei proventi  
dell'esproprio ANAS, diminuito di € 14.700,84 per un valore complessivo di **€ 196.412,42**

(diconsi euro centonovantaseimilaquattrocentododici/42).

13.3 - Che in alternativa è possibile una seconda ipotesi divisionale sulla base del più  
ristretto compendio, attribuendo a. cespiti di cui alle posizioni 4.2.1 ÷ 4.2.9  
per un valore di € 41.853,00 con un conguaglio a favore di. pari a **€**  
**834,16** (diconsi euro ottocentotrentaquattro/16).

13.4 - Che i tentativi di conciliazione hanno avuto esito negativo.

Tanto a compimento dell'incarico.

Asti li 20 giugno 2013

In fede il C.T.U.

Dr. Ing. Domenico Liguori