

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE CIVILE - G.I.: DOTT.SSA ELISA TROTTA

Perizia del CTU Geom. Da Cruz Massimiliano nella Causa Civile di Divisione di beni caduti in successione
iscritta al n. 1427/2023 del R.G.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ATTORE

(assistito dall'Avvocato **** *Omissis* ****)

(CTP **** *Omissis* ****)

Contro

**** *Omissis* ****

CONVENUTO

(assistito dall'Avvocato **** *Omissis* ****)

(CTP **** *Omissis* ****)

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CTU

SOMMARIO

INCARICO.....	3
QUESITO.....	3
TERMINI.....	3
RISPOSTA AL QUESITO	3
PROSPETTO DEL PROGETTO DI DIVISIONE CON ADDEBITO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE SUL VALORE DELLA QUOTA EREDITARIA.....	5
PROSPETTO DEL PROGETTO DI DIVISIONE CON QUANTIFICAZIONE SEPARATA DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE DOVUTA RISPETTO AL VALORE DELLA QUOTA EREDITARIA.....	6

INCARICO

In data 28.02.2024, il sottoscritto Geom. Da Cruz Massimiliano, con studio in Via Trino, 5 - 13100 - Vercelli (VC), e-mail geometradacruz@gmail.com, Tel. 016158756, Fax 016158756, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile in oggetto e in data 27.03.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. In data 19/12/2024 il sottoscritto provvedeva al deposito dell'elaborato peritale e successivamente, in data 20/03/2025 l'Ill.mo Giudice formulava quesito integrativo.

QUESITO

*Il CTU, vista la richiesta di assegnazione dell'immobile in Sori formulata da **** Omissis ****, aggiorni il progetto di divisione, tenendo conto dei debiti ereditari pacifici in causa e dell'indennità di occupazione dovuta da **** Omissis **** dalla data dell'apertura della successione; riguardo a tale ultimo aspetto, predisponga due prospetti separati, l'uno con addebito dell'indennità di occupazione sul valore della quota ereditaria, l'altro con quantificazione separata dell'indennità di occupazione dovuta rispetto al valore della quota ereditaria.*

TERMINI

Con provvedimento del 20.03.2025 l'Ill.mo Giudice fissava per l'integrazione della CTU l'udienza del 9.4.2025

RISPOSTA AL QUESITO

Rilevato che all'udienza del 12.03.2025 **** Omissis **** (nel quesito viene erroneamente indicata **** Omissis ****) formulava istanza di assegnazione dell'immobile sito in Sori, del valore indicato in CTU di € 205.065,00, e che tale istanza veniva accettata dalle altre comproprietarie, l'Ill.mo Giudice disponeva l'aggiornamento del progetto di divisione tenendo conto dei debiti ereditari pacifici in causa e dell'indennità di occupazione dovuta da **** Omissis **** dalla data dell'apertura della successione. Disponeva la predisposizione di due prospetti separati, l'uno con addebito dell'indennità di occupazione sul valore della quota ereditaria, l'altro con quantificazione separata dell'indennità di occupazione dovuta rispetto al valore della quota ereditaria.

Nella rielaborazione del progetto di divisione lo scrivente ha riscontrato di aver effettuato un errore di calcolo nella relazione di stima nell'ultima ripartizione delle spese sostenute **** Omissis ****. Tale errore viene corretto nella presente rielaborazione del progetto divisionale che a titolo definitivo si riassume come di seguito specificato.

Valore complessivo dei beni oggetto della domanda Giudiziale pari a

€ 798.850,00 (euro settecentonovantottomilaottocentocinquanta/00)

Valore della quota di comproprietà di ognuna delle condividenti pari ad 1/3 del valore dell'intero

€ 266.283,33 (euro duecentosessantaseimiladuecentottantatre/33)

**** Omissis **** e **** Omissis **** hanno anticipato la somma di **€ 2.846,50** per la massa ereditaria, spese che, in assenza di specifiche indicazioni si attribuiscono in parti uguali **** Omissis **** per € 1.423,25 ed **** Omissis **** per € 1.423,25

La quota di comproprietà relativa alle spese sopra citate è pari ad $€ 2.846,50 / 3 = € 948,83$

**** Omissis **** e **** Omissis **** hanno pagato € 1.423,25 ciascuna, versando € 1.423,25 - € 948,83 = € 474,42 in più di quanto di propria competenza.

Ne consegue che la quota di comproprietà delle condividenti varia come di seguito specificato:

**** Omissis ****: € 266.283,33 + € 474,42 = **€ 266.757,75**

**** Omissis ****: € 266.283,33 + € 474,42 = **€ 266.757,75**

**** Omissis ****: € 266.283,33 - € 474,42 * 2 = **€ 265.334,50**

A tale suddivisione si aggiungono le spese sostenute personalmente dalle condividenti relative ai documenti fiscali forniti da parte attrice e pertinenti alle operazioni di regolarizzazione amministrativa e catastale degli immobili di seguito elencate:

Spese sostenute da ** Omissis ******

- Diritti di segreteria Comune di Milano per accesso agli atti del 02/05/2024 € 100,00
- Diritti di segreteria e oblazione SCIA in sanatoria del 02/05/2024 € 1.075,00
- Fattura **** Omissis **** n. 32024 del 03/05/2024 € 4.948,32
- Marche da Bollo del 17/05/2024 € 32,00
- Fattura **** Omissis **** n. 31/2024 del 03/07/2024 € 14.952,32
- Fattura **** Omissis **** n. 36/2024 del 24/07/2024 € 22.428,48
- Fattura Proforma **** Omissis **** del 06/11/2024 € 474,50
- Fattura **** Omissis **** n. 122024 del 14/11/2024 € 1.522,56

Per un totale di € 45.533,18

La quota di comproprietà relativa alle spese sopra citate è pari ad € 45.533,18 / 3 = € 15.177,73

**** Omissis **** ha pagato l'intero importo di € 45.533,18.

Ne consegue che la quota di comproprietà delle condividenti varia come di seguito specificato:

**** Omissis ****: € 266.757,75 + € 15.177,73 * 2 = **€ 297.113,21**

**** Omissis ****: € 266.757,75 - € 15.177,73 = **€ 251.580,02**

**** Omissis ****: € 265.334,50 - € 15.177,73 = **€ 250.156,77**

Spese sostenute da ** Omissis ******

- Nota Spese Proforma **** Omissis **** del 22/02/2024 € 500,00
- Pagamento bolletta gas febbraio-marzo 2024 abitazione Milano del 16/04/2024 € 31,51
- Pagamento 1° rata garage abitazione Milano del 26/06/2024 € 54,15
- Pagamento bolletta luce abitazione Milano del 31/07/2024 € 62,05
- Pagamento bolletta gas giugno-luglio 2024 abitazione Milano del 07/10/2024 € 32,71
- Pagamento bolletta energia elettrica luglio-agosto 2024 abitazione Milano del 07/10/2024 € 66,16
- Pagamento quota pro-capite cassette postali abitazione Milano del 07/10/2024 € 135,30
- Pagamento 2° rata garage abitazione Milano del 29/10/2024 € 13,00

- Pagamento bolletta gas agosto-settembre 2024 abitazione Milano del 29/10/2024

€ 32,71

Per un totale di € 927,59

La quota di comproprietà relativa alle spese sopra citate è pari ad € 927,59 / 3 = € 309,20

**** Omissis **** ha pagato l'intero importo di € 927,59

Ne consegue che la quota di comproprietà delle conviventi varia come di seguito specificato:

**** Omissis ****: € 297.113,21 - € 309,20 = **€ 296.804,01**

**** Omissis ****: € 251.580,02 + € 309,20 * 2 = **€ 252.198,42**

**** Omissis ****: € 250.156,77 - € 309,20 = **€ 249.847,57**

Da quanto esposto, considerate tutte le anticipazioni personalmente sostenute dalle conviventi per la massa ereditaria, le quote di comproprietà risultano pari a:

**** Omissis **** **€ 296.804,01** (euro duecentonovantaseimilaottocentoquattro/01)

**** Omissis **** **€ 252.198,42** (euro duecentocinquantaquemilacentonovantotto/42)

**** Omissis **** **€ 249.847,57** (euro duecentoquarantanovemilaottocentoquarantasette/57)

La successione si è aperta in data 07/06/2022.

Il valore locativo attribuito ai beni siti in Comune di Sori risulta pari ad € 500,00 mensili.

Il tempo trascorso dall'apertura della successione in data 07/06/2022 al mese di aprile 2025 è di complessivi 35 mesi; pertanto, l'indennità di occupazione è quantificabile in

€ 500,00 * 35 mesi = **€ 17.500,00** (euro diciassettemilacinquecento/00)

Tale somma deve essere ripartita tra le conviventi nella misura di

€ 17.500,00 / 3 = **€ 5.833,33** (euro cinquemilaottocentotrentatre/33)

PROSPETTO DEL PROGETTO DI DIVISIONE CON ADDEBITO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE SUL VALORE DELLA QUOTA EREDITARIA

Sulla base dei conteggi sopra esposti, le quote di comproprietà risultano pari a:

**** Omissis **** **€ 296.804,01** (euro duecentonovantaseimilaottocentoquattro/01)

**** Omissis **** **€ 252.198,42** (euro duecentocinquantaquemilacentonovantotto/42)

**** Omissis **** **€ 249.847,57** (euro duecentoquarantanovemilaottocentoquarantasette/57)

Addebito dell'indennità di occupazione nella misura di € 5.833,33 pro-capite escludendo la quota di pertinenza **** Omissis **** avendo la stessa beneficiato dell'utilizzo del bene per il periodo interessato.

**** Omissis ****:

€ 296.804,01 + € 5.833,33 = € **302.637,34** (euro trecentoduemilaseicentotrentasette/34)

**** Omissis ****:

€ 252.198,42 + € 0,00 = € **252.198,42** (euro duecentocinquantaduemilacentonovantotto/42)

**** Omissis ****:

€ 249.847,57 + € 5.833,33 = € **255.680,90** (euro duecentocinquantacinquemilaseicentoottanta/34)

L'eventuale assegnazione dell'unità immobiliare sita in Sori al valore di perizia di € 205.065,00 **** Omissis **** comporta la seguente modifica alle quote delle condividenti:

€ 205.065,00 / 3 = € 68.355,00

**** Omissis ****:

€ 302.637,34 + € 68.355,00 = € **370.992,34** (euro trecentosettantamilanovecentonovantadue/34)

**** Omissis ****:

€ 252.198,42 - 2 * € 68.355,00 = € **115.488,42** (euro centoquindicimilaquattrocentoottantotto/42)

**** Omissis ****:

€ 255.680,90 + € 68.355,00 = € **324.035,91** (euro trecentoventiquattromilatrentacinque/91)

PROSPETTO DEL PROGETTO DI DIVISIONE CON QUANTIFICAZIONE SEPARATA DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE DOVUTA RISPETTO AL VALORE DELLA QUOTA EREDITARIA

Sulla base dei conteggi sopra esposti, le quote di comproprietà risultano pari a:

**** Omissis **** € **296.804,01** (euro duecentonovantaseimilaottocentoquattro/01)

**** Omissis **** € **252.198,42** (euro duecentocinquantaduemilacentonovantotto/42)

**** Omissis **** € **249.847,57** (euro duecentoquarantanovemilaottocentoquarantasette/57)

L'eventuale assegnazione dell'unità immobiliare sita in Sori al valore di perizia di € 205.065,00 **** Omissis **** comporta la seguente modifica alle quote delle condividenti:

€ 205.065,00 / 3 = € 68.355,00

**** Omissis ****:

€ 296.804,01 + € 68.355,00 = € **365.159,01** (euro trecentosessantacinquemilacentocinquantanove/01)

**** Omissis ****:

€ 252.198,42 - 2 * € 68.355,00 = € **115.488,42** (euro centoquindicimilaquattrocentoottantotto/42)

**** Omissis ****:

€ 249.847,57 + € 68.355,00 = € **318.202,58** (euro trecentodiciottomiladuecentodue/58)

Considerato che la quota di indennità di occupazione di pertinenza **** Omissis **** non è da considerarsi avendo la stessa beneficiato dell'utilizzo del bene per il periodo interessato, l'indennità di occupazione risulta dovuta nella misura di € 5.833,33 pro-capite come di seguito specificato:

**** Omissis ****: € 5.833,33 (euro cinquemilaottocentotrentatre/33)

**** Omissis ****: € 0,00 (euro zero/33)

**** Omissis ****: € 5.833,33 (euro cinquemilaottocentotrentatre/33)

In assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V., il sottoscritto deposita la presente integrazione e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 07/04/2025

Il CTU

Geom. Da Cruz Massimiliano