

**TRIBUNALE DI PIACENZA**

Causa Civile N. 2742/07 R.G. promossa da

.....

avv. A. Bertoncini

contro

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Lo scrivente dott. agronomo Alfredo Cavalli con studio a Piacenza nei Chiostrini del Duomo n. 17, iscritto all'Albo dei dottori agronomi e dottori forestali della provincia di Piacenza con il n. 80, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, nell'udienza del giorno 29 maggio 2008 prestava giuramento di rito ricevendo l'incarico:

*"...di accertare e descrivere il compendio immobiliare oggetto della domanda di divisione, di accertare le quote di proprietà riconducibili a ciascuna delle parti dividenti, di verificare se il compendio sia comodamente divisibile in ragione delle quote delle parti, di provvedere in tal caso alla formazione dei relativi lotti con la determinazione dei relativi conguagli, di provvedere a stimare in ogni caso il valore dei beni e delle quote delle parti, ..."*

Come stabilito in udienza, le operazioni peritali iniziavano il giorno 11 giugno 2008 in località I Baroni del comune di Vernasca.

Alle operazioni partecipavano il geometra Massimo Varani, Consulente tecnico di parte attrice, la signora ..... e il sottoscritto CTU. Nel corso dell'incontro venivano esaminati il quesito e il fascicolo di causa e si procedeva al sopralluogo dei beni immobili rilevando la natura e lo stato di conduzione dei terreni nonché la consistenza, la destinazione, lo stato di conservazione e di manutenzione dei fabbricati che formano il compendio ereditario.

Nel corso delle operazioni peritali si tenevano altri due incontri presso lo studio del CTU, in data 5/9/2008 e 30/9/2008, nel corso dei quali lo scrivente presentava ed

illustrava al Consulente tecnico di parte, che ne confermava la risultanza, la planimetria dei fabbricati redatta sulla base dei rilievi effettuati durante il sopralluogo del 11/6/2008, nonché i risultati delle indagini compiute presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza per l'accertamento, per ciascun immobile, delle provenienze e delle quote che competono ai singoli dividendi.

Di ciascuno dei suddetti tre incontri venivano redatti i verbali, allegati in originale alla presente relazione.

In data 18/12/2008 il geometra Massimo Varani, nell'interesse di parte attrice, trasmetteva al CTU la memoria scritta che viene allegata alla presente.

Sulla scorta delle indagini e degli accertamenti effettuati, nonché sulla base della documentazione agli atti, della documentazione acquisita nel corso della CTU e della perizia prodotta dal Consulente di parte attrice, lo scrivente redige la propria relazione così articolata:

- descrizione del compendio immobiliare
- determinazione delle quote di proprietà riconducibili ai singoli dividendi
- giudizio sulla comoda divisibilità del compendio immobiliare
- stima del valore di mercato dei beni immobili.

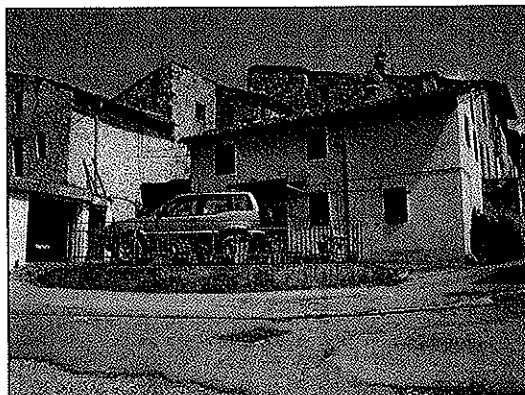
### **1. Descrizione del compendio immobiliare**

Il compendio immobiliare oggetto di causa è formato da tre piccoli fabbricati rurali posti in comune di Vernasca (PC) in località I Baroni e da due piccoli appezzamenti di terreno posti in prossimità del suddetto borgo.

I Baroni è una frazione dell'alta valle dell'Arda, posta all'altitudine di 400 m s.l.m.. Il borgo dista circa 6 km dal centro abitato di Vernasca, al quale è collegato mediante la strada provinciale che unisce la valle dell'Arda con la valle Ongina.

#### **1.1 Fabbricati rurali**

I fabbricati rurali del compendio immobiliare oggetto di consulenza consistono in tre costruzioni di modeste dimensioni: una casa colonica, un fabbricato rurale di servizio e un' autorimessa.

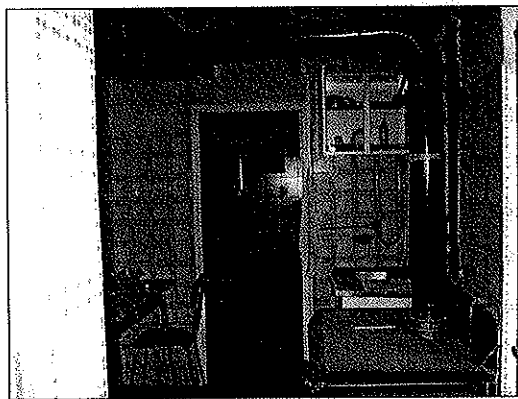
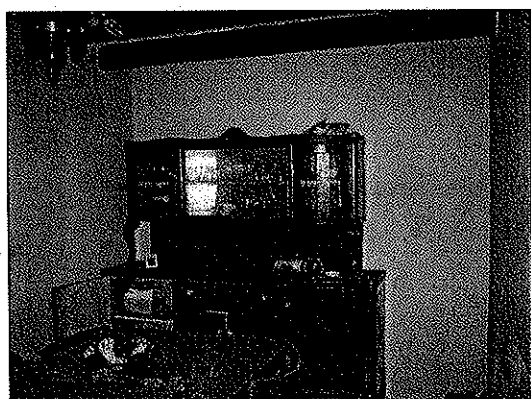


### Casa colonica.

Si tratta di un piccolo fabbricato in muratura di sasso e di laterizio disposto su due



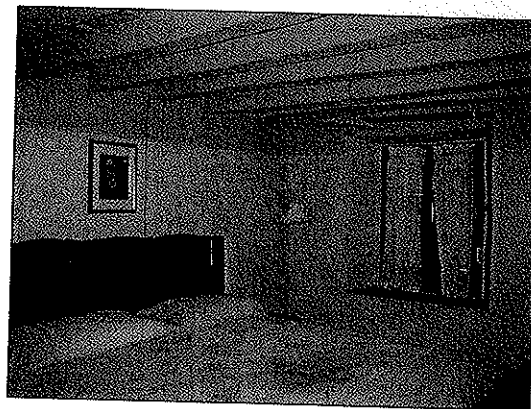
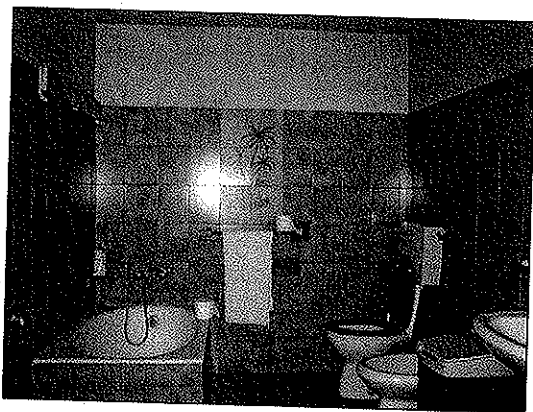
piani collegati da scala interna avente una superficie in pianta di mq 50,90, formato da due stanze e un bagno al piano terreno e da due stanze e un disimpegno al primo piano.



Il fabbricato ha i solai di legno e laterizio, il tetto di legno coperto da manto di coppi, i muri intonacati e tinteggiati, i pavimenti in parte di piastrelle di ceramica ed in

parte di tavelle di cotto.

La stanza da bagno ha il pavimento e le pareti rivestite con piastrelle di ceramica ed è dotata di doccia, vasca, lavabo, water e bidet con relativa rubinetteria. Nel bagno sono installati uno scaldabagno e una stufa a gas.

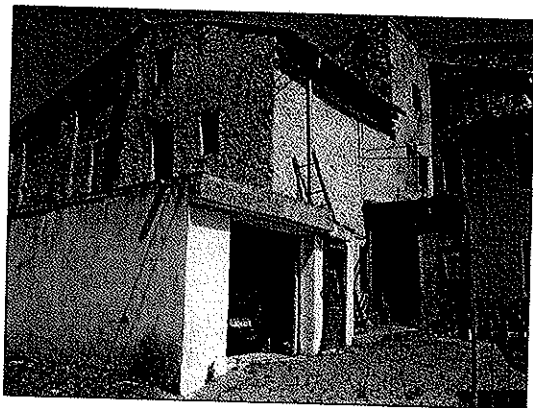


L'abitazione è dotata di impianto elettrico e di impianto idrico mentre manca di impianto di riscaldamento e presenta finiture di qualità molto modesta sia per quanto riguarda i serramenti interni ed esterni sia per quanto concerne gli intonaci ed i pavimenti.

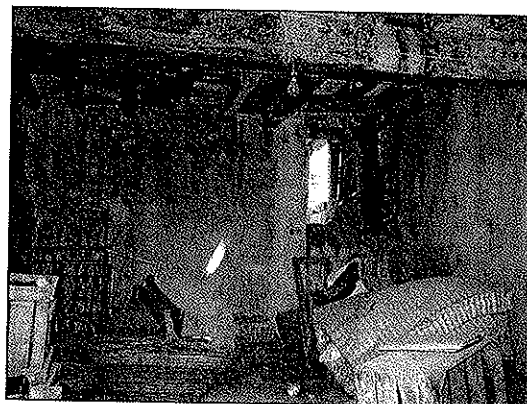
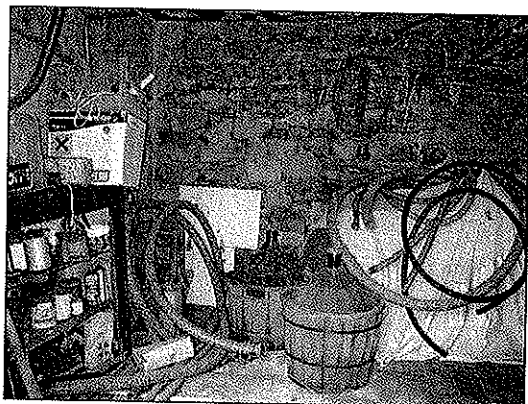
Il fabbricato si presenta in normale stato di manutenzione.

#### Fabbricato rurale di servizio

Il fabbricato è costruito in muratura di sasso, ha i solai di legno e laterizio e il tetto di legno a una falda coperto da manto di coppi. Il fabbricato si sviluppa su tre piani (piano terra, piano primo e sottotetto) ed ha una superficie in pianta di mq 35,90.



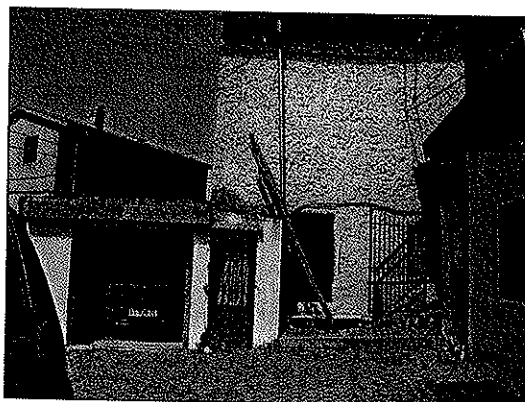
Il fabbricato è privo di serramenti, di impianti e di opere di finitura e si trova in cattivo stato di conservazione e manutenzione.



Attualmente il fabbricato è adibito a cantina e a deposito.

### Autorimessa

La piccola autorimessa è posta sulla testata nord ovest del fabbricato di servizio, è costruita in muratura di mattoni intonacati, ha il tetto piano di latero-cemento ed il pavimento di calcestruzzo.



Il fabbricato ha una superficie in pianta di mq 14,80 e un'altezza utile di m 2,00.

L'accesso dell'autorimessa è provvista di serramento a serranda scorrevole in doghe di lamiera zincata.

Lo stato di manutenzione dell'edificio è mediocre.

### Descrizione catastale

I fabbricati risultano descritti:

nel Catasto Terreni di Vernasca in capo a

----- nata a Milano il 25 dicembre 1956, cod. fisc.

----- 205L, proprietà per 11/96;

I<sup>o</sup>

nata a Vernasca l'11 agosto 1927, cod. fisc.

, proprietà per 11/96;

- [ ] nata a Vernasca il 30 novembre 1936, cod. fisc.

, proprietà per 11/96;

- [ ] nato a Novara il 22 novembre 1960, cod. fisc.

, proprietà per 11/96;

88/96

- [ ] nato a Vernasca il 18 settembre 1957, cod. fisc.

, proprietà per 11/96;

nata a Sartirana Lomellina l'8 settembre 1949, cod. fisc.

, proprietà per 11/96;

e nato a Sartirana Lomellina il 20 agosto 1950, cod. fisc.

, proprietà per 11/96;

a Fiorenzuola d'Arda l'1 ottobre 1966, cod. fisc.

, proprietà per 11/96;

nato a Vernasca il 6 marzo 1924, cod. fisc.

, proprietà per 1/48;

8/96

nata a Vernasca il 27 febbraio 1927, cod. fisc.

, proprietà per 1/48;

nata a Vernasca il 9 marzo 1930, cod. fisc.

, proprietà per 1/48;

nata a Vernasca il 26 maggio 1935, cod. fisc.

, proprietà per 1/48;

come segue:

Foglio	Part.	Qualità	Superficie			R.D. euro	R.A. euro
			ha	a	ca		
20	476	fabbr. rurale	00	01	00	--	--

10  
n

nonché nel Catasto Terreni di Vernasca in capo a

nata a Milano il 25 dicembre 1956, cod. fisc.

, proprietà per 1/8;

nata a Vernasca l'11 agosto 1927, cod. fisc.

- proprietà per 1/8;
- [ ] nata a Vernasca il 30 novembre 1936, cod. fisc. [ ], proprietà per 1/8;
- [ ] nato a Novara il 22 novembre 1960, cod. fisc. [ ], proprietà per 1/8;
- [ ] nato a Vernasca il 18 settembre 1957, cod. fisc. [ ], proprietà per 1/8;
- [ ] nata a Sartirana Lomellina l'8 settembre 1949, cod. fisc. [ ], proprietà per 1/8;
- [ ] nato a Sartirana Lomellina il 20 agosto 1950, cod. fisc. [ ], proprietà per 1/8;
- [ ] nata a Fiorenzuola d'Arda l'1 ottobre 1966, cod. fisc. [ ], proprietà per 1/8;

come segue:

Foglio	Part.	Qualità	Superficie			R.D. euro	R.A. euro
			ha	a	ca		
20	477	fabbr. rurale	00	00	77	--	--

### Confini

I fabbricati del compendio immobiliare confinano in circondario: quanto al fabbricato di cui al foglio 20 particella 476, con strada Comunale, con ragioni dei condividenti di cui alla particella 477, con le ragioni di cui alla particella 478 foglio 20; quanto ai fabbricati di cui al foglio 20 particella 477, con strada Comunale, con ragioni di cui alle particelle 479 e 611 foglio 20, con ragioni dei condividenti di cui alla particella 476.

### Destinazione urbanistica e conformità edilizia dei fabbricati

Il PRG del Comune di Vernasca classifica l'area su cui insistono i fabbricati oggetto di causa (foglio 20 particelle 476 e 477) come "Zona A – Insediamenti ed edifici isolati di valore storico ambientale" disciplinata dall'art. 29 delle NTA.

Per quanto concerne la conformità edilizia dei fabbricati, si è accertato che la loro

costruzione risale ad epoca anteriore al 1° settembre 1967.

### 1.2 Appezamenti di terreno

I due appezzamenti di terreno agricolo si trovano a valle del borgo di I Baroni al quale sono collegati mediante disagioli strade carraie interpoderali in pessimo stato di manutenzione.

I terreni di entrambi gli appezzamenti hanno tessitura limosa argillosa, sono calcarei e di modesta fertilità, hanno giacitura declive e sono destinati a seminativo e in parte a bosco ceduo.

Al momento dei rilievi i terreni a seminativo risultavano in stato di abbandono ed erano infestati da un'invasiva vegetazione erbacea ed arbustiva sviluppatasi spontaneamente.

### Descrizione catastale

I due appezzamenti di terreno risultano descritti nel Catasto Terreni di Vernasca in capo a

-----  
----- nata a Milano il 25 dicembre 1956, cod. fisc. -----  
-----, proprietà per 11/96;

-----  
----- nata a Vernasca l'11 agosto 1927, cod. fisc. -----  
-----, proprietà per 11/96;

-----  
----- nata a Vernasca il 30 novembre 1936, cod. fisc. -----  
-----, proprietà per 11/96;

-----  
----- nato a Novara il 22 novembre 1960, cod. fisc. -----  
-----, proprietà per 11/96;

-----  
----- nato a Vernasca il 18 settembre 1957, cod. fisc. -----  
-----, proprietà per 11/96;

-----  
----- nata a Sartirana Lomellina l'8 settembre 1949, cod. fisc. -----  
-----, proprietà per 11/96;

-----  
----- : nato a Sartirana Lomellina il 20 agosto 1950, cod. fisc. -----  
-----, proprietà per 11/96;



nata a Fiorenzuola d'Arda l'1 ottobre 1966, cod. fisc. , proprietà per 11/96;

nato a Vernasca il 6 marzo 1924, cod. fisc. , proprietà per 1/48;

nata a Vernasca il 27 febbraio 1927, cod. fisc. , proprietà per 1/48;

nata a Vernasca il 9 marzo 1930, cod. fisc. , proprietà per 1/48;

nata a Vernasca il 26 maggio 1935, cod. fisc. , proprietà per 1/48;

come segue:

Foglio	Part.	Qualità	Superficie			R.D. euro	R.A. euro
			ha	a	ca		
27	197	semin. arbor.	00	40	30	12,49	24,98
27	238	seminativo	00	63	00	9,76	29,28
28	104	semin. arbor.	00	48	80	15,12	30,24
28	281	bosco ceduo	00	11	80	1,04	0,24
			<b>01</b>	<b>63</b>	<b>90</b>	<b>38,41</b>	<b>84,74</b>

### Confini

L'appezzamento di cui al foglio 27, particelle 197 e 238, confina in circondario da nord verso est con ragioni di cui alle particelle 95, 239, 250, 257, 350, 261, 203, 196 del foglio 27.

L'appezzamento di cui al foglio 28, particelle 104 e 281, confina in circondario da nord verso est con ragioni di cui alle particelle 96, 94, 352, 103, , 112, 107, 106, 105, 101, 99, 98 del foglio 28.

### Destinazione urbanistica dei terreni

Il PRG del Comune di Vernasca classifica i terreni oggetto di causa (foglio 27 particelle 197 e 238, foglio 28 particelle 104 e 281) come "Zona E – Zona Agricola Normale" disciplinata dall'art. 52 delle NTA.

## **2. Determinazione delle quote di competenza dei singoli conviventi**

Al fine di determinare le quote che competono a ciascun componente la comunione ereditaria sui singoli cespiti del compendio immobiliare oggetto di consulenza, come risulta dai verbali delle operazioni peritali e come è riportato nelle premesse, sono stati esaminati gli atti di provenienza mediante indagini compiute presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza, rilevando quanto segue.

a) Per quanto riguarda la casa colonica (foglio 20 particella 476) e i due appezzamenti di terreno (foglio 27 particelle 197 e 238, foglio 28 particelle 104 e 281), i suddetti immobili sono pervenuti ai comproprietari come segue:

- a ..... a pervennero,  
per la quota di 2/96 ciascuno, per successi ..... giusta denuncia  
di successione registrata a Piacenza il 16/7/2004 al n. 219, vol. 412;

- a .....  
pervennero, per la quota di 11/96 ciascuno, per successione a .....  
giusta denuncia di successione registrata a Piacenza il 12/8/2004 al n. 239, vol.  
412.

..... pervennero per acquisto da ..... o giusta rogito notaio A.  
Ciappa in data 20/10/1989 rep. 91915, in regime di comunione dei beni con il marito

..... i pervennero:

- quanto alla quota di 16/96 per successione a ..... a giusta denuncia di  
successione registrata a Piacenza il 16/7/2004 al n. 219, vol. 412;

- quanto alla quota di 24/96 per acquisto da ..... o giusta rogito notaio  
A. Ciappa in data 20/10/1989 rep. 91915, in regime di comunione dei beni con

- quanto alla quota di 8/96 per acquisto da ..... giusta rogito notaio A.  
Ciappa in data 5/1/1974 rep. 24362;

- quanto alla quota di 24/96 per acquisto da .....  
giusta rogito notaio A. Ciappa in data 29/12/1973 rep. 24348;

- quanto alla quota di 8/96 per successione alla madre denuncia di successione registrata a Piacenza il 13/10/1971 al n. 228/71, vol. 1224;
- quanto alla quota di 8/96 per successione al padre.

Pertanto, in base ai suddetti atti di provenienza, ai singoli condividenti competono le seguenti quote di comproprietà:

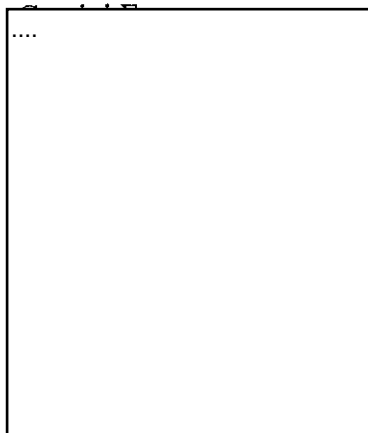
...	11/96
	11/96
	11/96
	11/96
	11/96
	11/96
	11/96
	2/96
	2/96
	2/96
	2/96

b) Per quanto riguarda il fabbricato rurale di servizio e l'autorimessa (foglio 20 particella 477), i suddetti immobili sono pervenuti ai comproprietari come segue:

..... pervennero, per la quota di 1/8 ciascuno, per successione a Corsini Luigi giusta denuncia di successione registrata a Piacenza il 12/8/2004 al n. 239, vol. 412.

..... pervennero per acquisto ..... giusta rogito notaio R. Ugolotti in data 24/4/1954 rep. 8384.

Pertanto, in base ai suddetti atti di provenienza ai singoli condividenti competono le seguenti quote di comproprietà:



1/8

1/8

1/8

1/8

1/8

1/8

1/8

1/8

### **3. Giudizio sulla comoda divisibilità del compendio immobiliare**

Ai sensi dell'art. 718 C.C., ciascun condividente ha diritto ad una porzione di beni immobili qualitativamente omogenea. Tale diritto trova un limite nella indivisibilità per legge dei beni ex art. 720 C.C., nei casi in cui si tratti di "immobili non comodamente divisibili, o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene".

Nel caso di cui si tratta si ritiene che il compendio immobiliare non sia comodamente divisibile poiché la divisione comporterebbe:

- a) il frazionamento degli immobili in porzioni di minima entità per cui le porzioni frazionate risulterebbero tecnicamente e funzionalmente non utilizzabili;
- b) operazioni topografiche e catastali complesse e costose;
- c) realizzazione di opere tecnicamente complesse ed eccessivamente costose rispetto al valore venale dei beni;
- d) formazione di pesanti servitù a carico dei singoli assegni;
- e) pregiudizio al valore economico dei singoli assegni rispetto all'intero.

Per le suddette ragioni, chi scrive ritiene che non si possa procedere alla divisione del compendio immobiliare.

### **4. Stima del valore di mercato dei beni del compendio immobiliare**

Trattandosi di stimare il più probabile valore di mercato di beni immobili, lo scrivente ritiene che il metodo di stima più appropriato sia quello sintetico comparativo mediante il quale, dopo aver valutato le caratteristiche estrinseche ed

intrinseche dei singoli beni se ne determina il più probabile valore per confronto, sulla base dell'andamento dei prezzi di mercato degli immobili di tipologia analoga a quelli da stimare.

Nel caso di cui si tratta, dovendosi di stimare il più probabile valore di mercato di fabbricati rurali e di terreni, in considerazione della modesta superficie dei terreni rispetto alla consistenza dei fabbricati rurali, si procede alla stima dei suddetti immobili valutando separatamente i terreni dai fabbricati, prendendo in considerazione le seguenti caratteristiche:

- ubicazione, consistenza, dimensione, epoca di costruzione, tipologia costruttiva, livello delle finiture, stato di conservazione e di manutenzione, dotazione di servizi e viabilità, per quanto riguarda i fabbricati rurali;
- ubicazione, dimensione, conformazione, giacitura, pedologia, fertilità, accesso, viabilità e destinazione urbanistica, per quanto riguarda i terreni.

Sulla scorta delle indagini e delle consultazioni effettuate presso banche dati e presso operatori immobiliari al fine di accertare l'andamento dei prezzi di mercato, si procede alla stima dei singoli cespiti immobiliari.

Precisato che, per quanto riguarda i terreni, gli stessi vengono stimati al valore medio di 9.200,00 euro ad ettaro, i valori di stima, a corpo, dei singoli beni immobili sono sinteticamente riportati nel prospetto che segue:

Beni immobili del compendio					Valore di stima a corpo euro
Descrizione	Fg.	Part.	Piano	Superficie mq / ha	
Casa colonica	20	476	P.T.	50,90	22.000,00
			P.1°	50,90	
Fabbricato rurale di servizio	20	477	P.T.	35,90	14.500,00
			P.1°	35,90	
			Sottotetto	35,90	
Autorimessa	20	477	P.T.	14,80	3.500,00
Terreno agricolo	27	197	-	0.40.30	15.000,00
	27	238	-	0.63.00	
	28	104	-	0.48.80	
	28	281	-	0.11.80	
					<b>55.000,00</b>

Pertanto, il valore di stima del compendio immobiliare oggetto di consulenza ammonta ad euro 55.000,00 (cinquantacinquemila/00) di cui:

- euro 37.000,00 (trentasettemila/00) relativamente alla casa colonica (foglio 20 particella 476) e ai due appezzamenti di terreno ( foglio 27 particele 197 e 238, foglio 28 particele 104 e 281);
- euro 18.000,00 (diciottomila/00) relativamente al fabbricato rurale di servizio e all' autorimessa (foglio 20 particella 477).

**5. Stima del valore delle quote che competono ai singoli comproprietari**

Sulla base delle valutazioni degli immobili sopra riportate, le quote di competenza dei singoli comproprietari risultano valorizzate come di seguito riportato.

- a. per quanto riguarda la casa colonica (foglio 20 particella 476) e gli appezzamenti di terreno ( foglio 27 particele 197 e 238, foglio 28 particele 104 e 281), il cui valore di stima ammonta a euro 37.000,00, le quote risultano così valorizzate:

Comproprietario	Quota	Valore quota euro
...	11/96	4.239,58
...	11/96	4.239,58
...	11/96	4.239,58
...	11/96	4.239,58
...	11/96	4.239,58
...	11/96	4.239,58
...	11/96	4.239,58
...	11/96	4.239,58
...	2/96	770,84
...	2/96	770,84
...	2/96	770,84
...	2/96	770,84

1/A  
P.P.

b. per quanto riguarda il fabbricato rurale di servizio e l'autorimessa (foglio 20 particella 477), il cui valore di stima ammonta a euro 18.000,00, le quote risultano così valorizzate:

Comproprietario	Quota	Valore quota euro
...	1/8	2.250,00
	1/8	2.250,00
	1/8	2.250,00
	1/8	2.250,00
	1/8	2.250,00
	1/8	2.250,00
	1/8	2.250,00
	1/8	2.250,00

Piacenza, 10 luglio 2009

dott. agronomo  Alfredo Cavalli



TRIBUNALE DI PIACENZA  
Causa Civile N. 2742/2007 R.G.

Comune di Vernasca - Località I Baroni  
Planimetria fabbricati

Scala 1:100

Allegato n. 2

