

Causa : ██████████  
G.I. Dott. Alberto LAMANTIA  
R.G. N. 6734/2014

Geom. CROVO CLAUDIO  
Via Umberto I 42/1  
16044 CICAGNA GE  
Tel. 0185/971136  
Cell. 388/3554060  
E-Mail studiocm2000@gmail.com  
claudio.crovo@geopec.it

## TRIBUNALE DI GENOVA

### SEZIONE 03

G.I. Dott. ALBERTO LA MANTIA

Ruolo Generale 6734/2014

☉ • ☽ • ☿

Vertenza promossa da:

1) ██████████ - attrice

2) ██████████ - attrice

a) Avv. Burchia Wolfgang - Consulente legale di parte domiciliato  
presso Avv. Treschi Elisabetta

**contro**

██████████ - convenuto

a) Avv. Botto Osvaldo - Consulente legale di parte

\*\*\*\*\*

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore del Tribunale di GENOVA

### 1. PREMESSA

All'udienza del 10/03/2015, la S.V. Ill.ma incaricava me sottoscritto  
Geom. CROVO CLAUDIO in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Albo  
Geometri di GE al numero 1588 codice fiscale CRV CLD 48M15 C673R, con  
studio in Via Umberto I, 42/1 a CICAGNA (GE), di rispondere al  
seguente quesito peritale :

*"Il CTU, letti gli atti, visionati i luoghi ed espletati gli opportuni  
accertamenti presso gli Uffici catastali e l'Agenzia del Territorio :*

*1) individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della*

CTU Geom. Crovo Claudio



Causa : XXXXXXXXXX  
G.I. Dott. Alberto LAMANTIA  
R.G. N. 6734/2014

*massa da dividere ( specificandone i confini ) e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa , specificando la misura di ciascuna quota;*

*2) individui catastalmente ( specificando , oltre gli identificativi catastali , anche il riferimento alle planimetrie depositate in catasto ) e descriva dettagliatamente i beni oggetto della domanda di divisione avanzata dalle attrice e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica ;*

*3) verifichi se gli immobili siano stati regolarmente accatastati , se lo stato di fatto corrisponda a quello rappresentato nelle planimetrie depositate all'atto dell'accatastamento e se vi sia corrispondenza tra le intestazioni dei cespiti risultanti dai registri immobiliari e quelle catastali ; in caso di rilevata difformità il CTU eseguirà le necessarie procedure amministrative di accatastamento e/o di rettifica e aggiornamento dei dati catastali ;*

*4) rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della l. 28.2.85 , n. 47 e succ. modif. ; a tal fine acquisisca anche la documentazione necessaria per la commerciabilità degli immobili ai sensi degli artt. 17 e 18 legge 47/85 ( per i terreni alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art. 18 , per le costruzioni iniziate anteriormente al 2.9.1967 procuri la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio ex art. 30 legge 47/85 e per quelle iniziate successivamente accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire , anche in sanatoria ) ; in caso di impossibilità di procedere come appena specificato , evidenzi chiaramente la problematica rilevata e le eventuali procedure di sanatoria*

CTU Geom. Crovo Claudio



Causa : ██████████  
G.I. Dott. Alberto LAMANTIA  
R.G. N. 6734/2014

*di carattere amministrativo per porvi rimedio ( evidenziando i relativi tempi e costi ) ; nel caso in cui il vizio rilevato non sia sanabile sospenda le operazioni peritali e ne riferisca immediatamente al giudice ;*

*5) ove i beni siano comodamente ed utilmente divisibili secondo le quote di spettanza di ciascun dividente , predisponga uno o più progetti divisionali specificando gli eventuali conguagli in denaro ;*

*6) nel caso in cui ai fini della divisibilità sia necessario costituire servitù ne specifichi l'oggetto e riproduca in apposita planimetria il percorso dettagliato delle stesse ( evidenziando tutte le misure utili ai fini della eventuale costituzione del relativo diritto a carico del fondo individuato come servente ed a favore di quello individuato come dominante ) ;*

*7) in caso di ritenuta indivisibilità dei singoli beni , dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato , chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata ;*

*8) accerti l'ammontare delle sanzioni pecuniarie ex art. 47 , c. 3 L.R. 16/2008 , ed individui la relativa quota a carico del Sig. Giovanni Barra;*

*9) tenti la conciliazione tra le parti " .-*

Il G.I. ha concesso termine sino al 20 luglio 2015 per l'invio alle parti della bozza della relazione peritale e termine alle parti sino all'1/09/2015 per trasmettere le proprie osservazioni sulla relazione , disponendo infine che il CTU depositi in Cancelleria la relazione , le osservazioni delle parti ed una sintetica valutazione sulle stesse entro il 15/09/2015 , rinviando la causa all'udienza del 06 ottobre 2015 per esame della CTU .-

CTU Geom. Crovo Claudio



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Al fine di poter compiutamente rispondere al quesito integrativo richiesto il CTU ha provveduto ad accedere presso gli immobili oggetto di vertenza in data 08/04/2015 come da verbale delle operazioni peritali ( cfr. all. "A" ) e ad accedere presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leivi in data 22/05/2015 e 07/07/2015 .-

In occasione dell'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leivi si è provveduto alla visura ed acquisizione della documentazione edilizia e urbanistica relativa agli immobili oggetto di divisione ( cfr. all. "B" e all. "C" ) .-

In occasione del sopralluogo agli immobili il CTU ha provveduto alla rilevazione planimetrica ( cfr. all. "G" ) e fotografica ( cfr. all. "H" ) degli immobili oggetto di vertenza .-

In data 10-11/03/2015 il CTU ha provveduto ad acquisire la documentazione catastale ( cfr. all. "D" , "E" , "F" ) ed ipotecaria ( cfr. all. "I" ) relativa agli immobili medesimi .-

In data 20/07/2015 è stata inviata ai Consulenti Legali delle parti la bozza della relazione peritale alla quale gli stessi **non hanno** prodotto osservazioni entro il termine concesso del giorno 01/09/2015 .-

## 3 - RISPOSTE AI QUESITI

### 3.1 - Primo quesito

*"Il CTU , letti gli atti , visionati i luoghi ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli Uffici catastali e l'Agenzia del territorio :*

*1) individui , con riferimento ai titoli di provenienza , i beni oggetto della massa da dividere ( specificandone i confini ) e ne verifichi l'attuale*

CTU Geom. Crovo Claudio





Causa : ██████████  
G.I. Dott. Alberto LAMANTIA  
R.G. N. 6734/2014

nel nuovo mappale 1110 costituente l'area comprendente , fra gli altri , il posto auto n. 1 oggetto della attuale massa da dividere .-

In data 31/08/2003 decedeva in Lavagna la Sig. ██████████  
lasciando a succedere per legge della sua quota spettante di 1/2 sugli immobili il ██████████ sopra generalizzato ed il ██████████  
██████████ per 1/2 ciascuno , come da denuncia di successione registrata a Chiavari il 07/11/2003 al n. 12 vol. 1021 e trascritta ivi in data 18/02/2004 ai nn. 1233/1661 ; in tale denuncia venivano indicati i cespiti corrispondenti ai mappali 401 sub 2 ( appartamento ) , 1110 sub. 1 ( posto auto ) , foglio 1 del NCEU , nonché un appezzamento di terreno della superficie di mq. 18 censito come foglio 1 mappale 799 ; il predetto mappale 799 con tabella di variazione del 09/08/2010 n. 2731.1/2010 in atti dal 09/08/2010 ( protocollo n. GE0274223 ) veniva censito come ente urbano e successivamente accatastato come corte di pertinenza nella planimetria urbana inerente l'appartamento di cui trattasi .-

La denuncia di successione di ██████████ veniva integrata con nuova denuncia registrata a Chiavari in data 12/09/2014 al n. 20958 vol. 9990 e trascritta ivi il 21/10/2014 ai nn. 7545/6255 relativamente al terreno contraddistinto dal mappale 815 del foglio 1 del NCT , risultante omesso nella denuncia di successione principale .-

In data 05/03/2014 decedeva in Bolzano il Sig. ██████████  
lasciando a succedere per legge della sua quota di 75/100 ( 3/4 ) spettante sugli immobili ██████████  
██████████ per la

CTU Geom. Crovo Claudio



Causa : ██████████  
G.I. Dott. Alberto LAMANTIA  
R.G. N. 6734/2014

quota di 1/2 ciascuna , come da denuncia di successione registrata a Bolzano il 27/06/2014 al n. 545 vol. 9990 e trascritta a Chiavari in data 30/06/2014 ai nn. 4778/3990 .-

Dalle visure ipotecarie ( cfr. all. "I" ) espletate in data 30/06/2015 gli immobili oggetto di vertenza alla medesima data non sono stati oggetto di ulteriori trasferimenti oltre a quelli sopra indicati .-

Pertanto in dipendenza dei titoli di provenienza sopra citati gli immobili di cui trattasi risultano di proprietà delle parti in causa per le quote di spettanza come di seguito indicato :

██████████, proprietaria per 3/8  
██████████, propr. per 3/8  
██████████, proprietario per 2/8 .-

I beni oggetto della massa da dividere di proprietà delle parti in causa per le quote di spettanza sopra indicate risultano allo stato attuale i seguenti :

- **Appartamento con annesso corti-giardino** , sito in Comune di Leivi , località Fondegga , contraddistinto dal civico 3 di Via dei Cacciatori , interno due , posto al piano terra/piano primo/piano sottotetto , a confini da nord in senso orario con mappali 812-802-800 del foglio 1 , appartamento interno 3 , terrapieno al piano terra e mappali 795-798-812-809 del foglio 1 ai piani soprastanti , sotto in parte il suolo ed in parte appartamento interno 1 , sopra in parte il tetto ed in parte altra unità immobiliare di proprietà di terzi ;

- **Posto auto scoperto** , sito in Comune di Leivi , località Fondegga , ubicato alla Via dei Cacciatori , contraddistinto dal numero uno , a confini

CTU Geom. Crovo Claudio



Causa : XXXXXXXXXX  
G.I. Dott. Alberto LAMANTIA  
R.G. N. 6734/2014

da nord in senso orario con mappali 815-816-803-802 del foglio 1 , posto  
auto n. 2 ;

- **Terreno** , sito in Comune di Leivi , località Fondegga , ubicato alla Via dei  
Cacciatori , a confini da nord in senso orario con mappali 812-816-803-  
802-1110-805-804-1261 del foglio 1 .-

### 3.2 - Secondo quesito

2) *individui catastalmente ( specificando , oltre gli identificativi catastali ,  
anche il riferimento alle planimetrie depositate in catasto ) e descriva  
dettagliatamente i beni oggetto della domanda di divisione avanzata dalle  
attrici e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica ;*

In catasto gli immobili oggetto di divisione sono così individuati :

- **Appartamento con corti-giardino annesse** ( cfr. all. "D" , all. "E" ,  
all. "F" , "H" ) :

Foglio 1 , mappale 401 sub 2-797-799 , Via dei Cacciatori n. 3 , piani T-1-  
2 , interno 3 , categoria A/3 , classe U , consistenza vani 3 , rendita  
catastale € 325,37.-

La descrizione dettagliata dell'immobile è la seguente :

Trattasi di immobile ( cfr. *documentazione fotografica all. "H"* ) in  
normale stato di manutenzione e conservazione , da tempo disabitato ,  
composto di locale soggiorno con annesso locale cottura , servizio  
igienico e disimpegno per posizionamento scala a chiocciola al piano terra  
, locale camera al piano primo e locale solana al piano sottotetto ( cfr.  
*planimetria stato attuale dei luoghi all. "G"* ) ; l'accesso all'immobile  
avviene sia dal piano terra sul fronte nord a mezzo di corte-giardino  
antistante ( cfr. all. "H" - foto n. 1 ) , sia dal primo piano sul fronte ovest

CTU Geom. Crovo Claudio





Causa : XXXXXXXXXX  
G.I. Dott. Alberto LAMANTIA  
R.G. N. 6734/2014

sempre a mezzo di corte-giardino antistante ( *cfr. all. "H" - foto n. 2* ) ;  
internamente i piani sono collegati fra loro da scala a chiocciola tra il  
piano terra ed il primo piano ( *cfr. all. "H" - foto n. 3* ) , mentre il  
collegamento tra il piano primo ed il piano sottotetto ( solana ) avviene a  
mezzo di scala retrattile posizionata nel solaio dividente i due piani -  
primo e sottotetto ( *cfr. all. "H" - foto n. 4* ) ; l'immobile ha pavimenti in  
piastrelle di ceramica ( *cfr. all. "H" - foto n. 5-6* ) , serramenti esterni in  
PVC con vetri doppi dotati di persiane alla genovese in legno al piano  
terreno e con persiana in metallo al piano primo , servizio igienico dotato  
di lavabo , bidet, WC e piatto doccia , con rubinetterie di tipo normale e  
aspiratore meccanico ( *cfr. all. "H" - foto n. 7-8* ) , le pareti del locale  
soggiorno sono rivestite con perline di legno ( *cfr. all. "H" - foto n. 9* ) ,  
quelle del locale cottura sono in parte rivestite con piastrelle di ceramica  
15x15 - altezza ml. 1,50 ed in parte intonacate al civile ( *cfr. all. "H" -  
foto n. 10* ) , quelle del servizio igienico sono in parte rivestite con  
piastrelle di ceramica 20x20- altezza ml. 2,00 ed in parte intonacate al  
civile ( *cfr. all. "H" - foto n. 11* ) , le pareti della camera sono rivestite  
con perline di legno ( *cfr. all. "H" - foto n. 12* ) , quelle del vano scala a  
chiocciola sono rivestite in perline di legno ( *cfr. all. "H" - foto n. 13-14* )  
, tutti i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati , le pareti ed il soffitto  
del locale solana sono intonacate al civile e tinteggiate mentre il  
pavimento è in getto di cls ( *cfr. all. "H" .- foto n. 15* ) ; l'unità  
immobiliare è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con  
calderina alimentata a gas metano e corpi riscaldanti in alluminio ( *cfr.  
all. "H" - foto n. 16-17* ) ; gli impianti ( idrico/elettrico ) sono ancora

CTU Geom. Crovo Claudio



Causa : XXXXXXXXXX  
G.I. Dott. Alberto LAMANTIA  
R.G. N. 6734/2014

originali dell'epoca di costruzione ( fine anni '70 ) così come gli infissi interni ed esterni , che necessitano pertanto di interventi di manutenzione ; costituiscono pertinenze dell'appartamento il porticato compreso tra due pareti e divisorio posto sul fronte nord a piano terreno e due porzioni di corti-giardino ubicata l'una al piano terra e posta sul fronte nord del fabbricato ( cfr. all. "H" - foto n. 18 ) e l'altra al primo piano e posta sul fronte ovest ( cfr. all. "H" - foto n. 19-20 ); dette corti-giardino sono delimitate da recinzione in legno e pavimentate con lastre in pietra del tipo "opus incertum " .-

I dati metrici dell'appartamento sono i seguenti :

- \* superficie coperta lorda complessiva : mq. 57,03
- \* superficie coperta lorda alloggio : mq. 41,65
- \* superficie coperta lorda solana : mq. 15,38
- \* superficie coperta netta alloggio : mq. 32,68
- \* superficie coperta netta solana : mq. 12,53
- \* altezza locale cottura P.T. : ml. 2,63
- \* altezza locale soggiorno e servizio igienico P.T. : ml. 2,78
- \* altezza locale camera P.1° : ml. 2,80
- \* altezza locale solana P. sottotetto : ml. 0,00/1,67
- \* superficie corte- giardino lato nord P.T. : mq. 18
- \* superficie corte-giardino lato ovest P.1° : mq. 19
- \* superficie porticato : mq. 5,05

- **Posto auto scoperto** ( cfr. all. "D" , all. "E" , all. "F" , "H" ) :

Foglio 1 , mappale 1110 sub 1 , Via dei Cacciatori, piani T, numero 1 , categoria C/6 , classe 1 , consistenza mq. 12 , rendita catastale € 41,52.-

CTU Geom. Crovo Claudio



Causa : XXXXXXXXXX  
G.I. Dott. Alberto LAMANTIA  
R.G. N. 6734/2014

La descrizione dettagliata dell'immobile è la seguente :

Il posto auto scoperto contraddistinto dal numero 1 ( *cfr. all. "G" e all. "H" - foto n. 21* ) è sito sul piazzale antistante il fabbricato al termine della strada di accesso , ha forma di parallelogrammo , pavimentazione in asfalto , delimitato a nord da muretto in calcestruzzo sormontato da griglia e dagli altri tre lati da linee gialle .-

L'unità immobiliare ha una superficie di mq. 12 .-

- **Terreno** ( *cfr. all. "D" , all. "E" , "H" ) :*

Foglio 1 , mappale 815 , bosco ceduo , classe U , superficie mq. 120 r.d. € 0,09 , r.a € 0,03 .-

La descrizione dettagliata dell'immobile è la seguente :

Trattasi di appezzamento di terreno della superficie di circa mq. 120 , in completo stato di abbandono , adibito un tempo nella porzione in alto a scomparti artificiali per orto ( *cfr. all. "H" - foto n. 22* ), con entrostanti alcune piante da frutto nella parte sottostante ( *cfr. all. "H" - foto n. 23-24* ) , a giacitura acclive declinante dalla piazza adibita a posti auto con cui confina col lato sud verso la sottostante strada rotabile di Via dei Cacciatori con cui confina col lato nord , con esposizione a nord , delimitato da recinzione sostenuta da paletti ; all'interno dell'appezzamento è realizzata una scalinata ( *cfr. all. "H" - foto n. 25* ) per l'attraversamento longitudinale dello stesso .-

### **3.3 - Terzo quesito**

3) *verifichi se gli immobili siano stati regolarmente accatastati , se lo stato di fatto corrisponda a quello rappresentato nelle planimetrie depositate all'atto dell'accatastamento e se vi sia corrispondenza tra le intestazioni*

CTU Geom. Crovo Claudio



*dei cespiti risultanti dai registri immobiliari e quelle catastali ; in caso di rilevata difformità il CTU eseguirà le necessarie procedure amministrative di accatastamento e/o di rettifica e aggiornamento dei dati catastali ;*

*Gli immobili di cui trattasi risultano regolarmente accatastati ( cfr. visure all. "D" , planimetria NCT all. "E" , planimetrie UIU all. "F" ) e vi è corrispondenza tra le intestazioni risultanti dai registri immobiliari ( cfr. visure ipotecarie all. "I" ) e quelle catastali ( cfr. all. "D" ) ma lo stato dei luoghi ( cfr. all. "G" ) relativamente all'unità immobiliare abitativa ( mappale 401/2 ) non corrisponde alla planimetria depositata in data 13/11/2013 protocollo n. GE0257526 ( cfr. all . "F" ) per difformità nella rappresentazione grafica della solana .-*

*Come richiesto il CTU ha provveduto pertanto alla redazione del nuovo accatastamento ( cfr. all. "L" ) per uniformare la planimetria catastale dell'unità abitativa allo stato attuale dei luoghi e quindi attualmente vi è anche corrispondenza grafica tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali urbane degli immobili .-*

### **3.4 - Quarto quesito**

*4) rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della l. 28.2.85 , n. 47 e succ. modif. ; a tal fine acquisisca anche la documentazione necessaria per la commerciabilità degli immobili ai sensi degli artt. 17 e 18 legge 47/85 ( per i terreni alleggi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art. 18 , per le costruzioni iniziate anteriormente al 2.9.1967 procuri la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio ex art. 30 legge 47/85 e per*

CTU Geom. Crovo Claudio



Causa : ██████████  
G.I. Dott. Alberto LAMANTIA  
R.G. N. 6734/2014

quelle iniziate successivamente accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire , anche in sanatoria ) ; in caso di impossibilità di procedere come appena specificato , evidenziando chiaramente la problematica rilevata e le eventuali procedure di sanatoria di carattere amministrativo per porvi rimedio ( evidenziando i relativi tempi e costi ) ; nel caso in cui il vizio rilevato non sia sanabile sospenda le operazioni peritali e ne riferisca immediatamente al giudice ;

A seguito di opportuni accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leivi effettuati in data 22/05/2015 e 07/07/2015 il sottoscritto ha provveduto a richiedere la documentazione edilizia - urbanistica degli immobili necessaria per la commerciabilità degli immobili .-

Per quanto attiene l'appezzamento di terreno è stato rilasciato dal Comune di Leivi il prescritto certificato di destinazione urbanistica ( cfr. all. "C" ) .-

Per quanto attiene l'appartamento si riscontra quanto segue .-

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile di cui trattasi è stato realizzato in dipendenza della licenza edilizia n. 18 del 17/05/1976 e successiva variante in data 06/10/1978 e per lo stesso è stato rilasciato il permesso di abitabilità - pratica 18/1976 in data 13/04/1979 con decorrenza dal giorno 22/12/1978 ( cfr. all. "B" ) .-

Poiché nel maggio 1992 sono state eseguite opere nell'unità immobiliare oggetto di vertenza ( cfr. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà all. "B" ) senza la necessaria concessione edilizia , in data 16/04/2013 da parte dei Sigg. ██████████ venne presentata istanza al Comune di Leivi intesa ad ottenere il permesso edilizio in

CTU Geom. Crovo Claudio



Causa : ██████████  
G.I. Dott. Alberto LAMANTIA  
R.G. N. 6734/2014

sanatoria per il mantenimento di opere eseguite in difformità dell'originario titolo abilitativo ai sensi dell'art. 47 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. ; l'iter amministrativo della sanatoria si è concluso con il rilascio da parte del Comune di Leivi del Permesso di Costruire in sanatoria - n. 9 del 29/05/2014 (  *cfr. documentazione edilizia all. "B"*  ) .-

Si rileva nella documentazione allegata al permesso di costruire in sanatoria ed in particolare nella relazione tecnica che oggetto della sanatoria medesima sono state le modifiche alle bucatore , la suddivisione degli spazi interni e la utilizzazione di una parte della progettata intercapedine quale angolo cottura .-

Peraltro nella documentazione grafica dello stato attuale della pratica di sanatoria si è evidenziata l'esistenza di una solana al piano sottotetto che  non risultava raffigurata  negli elaborati di progetto e di variante come indicato nello stato approvato allegato alla documentazione di sanatoria medesima ; tale spazio negli elaborati di progetto approvati con licenza edilizia del 06/10/1978 risultava indicato non in planimetria ma solamente nelle sezioni e nei prospetti come semplice vano intercapedine tra le falde del tetto ed il solaio di calpestio e pertanto avente solo natura condominiale.-

Si rileva inoltre che tale spazio indicato negli elaborati di sanatoria ( sia come stato di progetto che come stato attuale ) non è stato identificato planimetricamente come effettivamente risultante dallo stato attuale dei luoghi (  *cfr. all. "G"*  ) e come tale già così identificato anche nella planimetria catastale allegata all'atto di compravendita del 12/05/1992 redatta in data 26/02/1979 che conferma la sua esistenza all'epoca della

CTU Geom. Crovo Claudio



Causa : ██████████  
G.I. Dott. Alberto LAMANTIA  
R.G. N. 6734/2014

costruzione dell'edificio e oggetto di compravendita ; anche il successivo accatastamento effettuato in data 13/11/2013 ( cfr. all. "F" ) riporta l'identificazione della solana non corrispondente allo stato attuale dei luoghi e come riportato nella planimetria originaria .-

Visto quanto sopra e ritenuto da considerare lo spazio come di proprietà esclusiva in quanto annesso ad unità abitativa e nella sua conformazione strutturale già così esistente all'epoca della realizzazione dell'edificio , sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Leivi per la regolarizzazione urbanistica occorre presentare nuova istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 16/2008 dove il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al pagamento , a titolo di oblazione , del contributo di costruzione in misura doppia , ovvero , in caso di interventi gratuiti a norma di legge , in misura pari a quella prevista in applicazione della L.R. 25/1995 e s.m.i. e in caso di interventi non assoggettati a contributo di costruzione , calcolato con le modalità e nella misura prevista nell'art. 43 , comma 5 ; in ogni caso l'importo minimo della sanzione pecuniaria non può essere inferiore ad euro 1.033,00 .-

Nel caso specifico si dovrà procedere al pagamento al Comune dei seguenti importi , salvo ogni più esatta quantificazione al momento della effettiva presentazione della pratica di sanatoria :

- costo di costruzione : mq.  $(12,53+0,12) \times 2 \times 55,67 \text{ €/mq.} = \text{€ } 1.406,22$
- diritti di segreteria : **€ 100,00**
- n. 1 marca da bollo : **€ 16,00** , oltre spese tecniche comprensive di oneri di legge .-

### 3.5 - Quinto quesito

CTU Geom. Crovo Claudio



5) *ove i beni siano comodamente ed utilmente divisibili secondo le quote di spettanza di ciascun dividente , predisponga uno o più progetti divisionali specificando gli eventuali conguagli in denaro ;*

Considerato che gli immobili non sono ritenuti comodamente ed utilmente divisibili secondo le quote di spettanza di ciascun dividente come specificato al punto 3.7 della presente relazione , non verranno predisposti progetti di divisione .-

### **3.6 - Sesto quesito**

6) *nel caso in cui ai fini della divisibilità sia necessario costituire servitù ne specifichi l'oggetto e riproduca in apposita planimetria il percorso dettagliato delle stesse ( evidenziando tutte le misure utili ai fini della eventuale costituzione del relativo diritto a carico del fondo individuato come servente ed a favore di quello individuato come dominante ) ;*

Considerato che gli immobili non sono ritenuti comodamente ed utilmente divisibili secondo le quote di spettanza di ciascun dividente come specificato al successivo punto 3.7 della presente relazione , non sono da costituire specifiche servitù .-

### **3.7 - Settimo quesito**

7) *in caso di ritenuta indivisibilità dei singoli beni , dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato , chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata ;*

La massa da dividere è costituita da tre immobili ( appartamento , posto auto , terreno ) e pertanto in linea teorica considerato che occorre formare tre lotti da assegnare a ciascuno delle parti in causa per le

CTU Geom. Crovo Claudio





Causa : XXXXXXXXXX  
G.I. Dott. Alberto LAMANTIA  
R.G. N. 6734/2014

rispettive quote di spettanza si potrebbe considerare come fattibile la possibilità di assegnare un immobile a ciascuno dei dividendi salvo procedere a conguagli in denaro anche di una certa rilevanza .-

Infatti l'appartamento dovrebbe essere assegnato nella sua interezza in quanto non è possibile procedere ad un suo frazionamento in quanto avendo una superficie abitativa di mq. 32,68 un eventuale frazionamento in due unità produrrebbe una unità immobiliare abitativa al primo piano di superficie lorda di mq. 12,13 e superficie netta di mq. 9,02 , misure che risultano inferiori alle superfici minime previste dal D.M del 5/7/1975 che impone una dimensione minima di mq. 28 per l'abitazione di una persona e di mq. 38 per due persone , norma di riferimento non disponendo il Comune di Leivi di diversa disposizione in materia ; peraltro un frazionamento dell'unità immobiliare sarebbe anche praticamente impossibile dal punto di vista strutturale in quanto occorrerebbe realizzare una zona cottura ed un ulteriore servizio igienico nel locale del primo piano che ha una superficie attuale calpestabile di mq. 7,80 circa con necessità altresì di realizzazione di nuovi scarichi .-

Pertanto l'unità abitativa attuale dovrebbe essere assegnata nella sua interezza e questo comporterebbe un conguaglio consistente a carico dell'assegnatario e a favore degli altri due lotti .-

Si deve considerare inoltre che l'assegnazione separata dei singoli immobili comporterebbe una sensibile diminuzione del loro singolo valore in quanto un appartamento senza posto auto e viceversa andrebbe a diminuire sensibilmente la loro appetibilità commerciale ; anche la sola assegnazione del terreno ad un lotto ne pregiudicherebbe la sua

CTU Geom. Crovo Claudio



Causa : ██████████  
G.I. Dott. Alberto LAMANTIA  
R.G. N. 6734/2014

valutazione e commerciabilità .-

Sulla scorta di quanto sopra si ritiene la non comoda divisibilità degli immobili .-

Si procede di seguito alla valutazione di mercato degli immobili , tenuto presente che l'attuale mercato immobiliare presenta delle difficoltà dovute alla flessione delle domande di acquisto a fronte dell'aumento delle offerte.-

La valutazione degli immobili terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili come da descrizione di cui al punto 3.2 della presente relazione e considerata la loro situazione urbanistica e catastale.-

Per la determinazione del valore commerciale il CTU ha provveduto alla consultazione di pubblicazioni operanti nel settore ( Borsino Immobiliare.it, Osservatorio dell'Agenzia del Territorio ) nonché ad assumere informazioni presso operatori locali ( agenzie immobiliari ) .-

Le quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI ) pubblicato dall'Agenzia del Territorio sono le seguenti .-

Le quotazioni per lo stato conservativo NORMALE sono presenti per la Tipologia OMI di riferimento ( A/3 - abitazioni di tipo economico ) e posti auto scoperti ( C/6 ) nella fascia / zona ( Periferica /ROSTIO-BOCCO ) in cui ricadono gli immobili .-

Abitazione di tipo economico :

Valore OMI min : € 1.000,00

Valore OMI max : € 1.500,00

K1 ( Taglio superficie ) : 1

CTU Geom. Crovo Claudio



Causa : XXXXXXXXXX  
G.I. Dott. Alberto LAMANTIA  
R.G. N. 6734/2014

K2 ( Livello di piano ) : 0,30 ( medio tra 0,2 e 0,4 )

$K = ( 1 + 3 \times 0,30 ) / 4 : 0,475$

Valore normale unitario

$= 1.000,00 + ( 1.500,00 - 1.000,00 ) \times 0,475 = 1.237,50 \text{ €/mq}$

Il borsino immobiliare per la provincia di Genova , Comune di Leivi- zona Rostio-Bocco propone per le abitazioni di tipo economico in stato buono un valore di € 1.312,00 ( 1° fascia ) .-

Il valore medio tra le due quotazioni sopraindicate porta ad una valutazione unitaria degli immobili in detta zona ad € 1.274,75 .-

Sulla scorta di quanto sopra , considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dettagliatamente indicate al punto 3.2 della presente relazione , sulla scorta anche dell'esperienza professionale del CTU , si ritiene congruo applicare all'immobile un valore unitario di 1.300,00 €/mq. .-

**SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE IMMOBILE**

- superficie commerciale lorda abitazione : mq. 41,65

- superficie commerciale solana : mq. 15,38 x coeff. 0,325 = mq. 5,00

- superficie commerc. corti/giardino : mq. 37 x coeff. 0,15 = mq. 5,55

- superficie commerciale porticato : mq. 5,05 x coeff. 0,30 = mq. 1,51

- superficie complessiva commerciale : mq. 53,71

**VALORE NORMALE APPARTAMENTO**

$\text{mq. } 53,71 \times 1.300,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 69.823,00$

Posto auto scoperto

Ai fini della valutazione del posto auto si rileva che nella zona non esistono posti auto pubblici e che è difficile posteggiare , per cui

CTU Geom. Crovo Claudio



Causa : ██████████  
G.I. Dott. Alberto LAMANTIA  
R.G. N. 6734/2014

l'immobile costituisce un elemento importante per la zona in cui è ubicato e pertanto si ritiene di dover applicare il valore prossimo al massimo per la zona in trovasi ubicato , ritenendo equo pertanto un valore unitario di €/mq. 1.100,00.-

Valore OMI min : € 820,00

Valore OMI max : € 1.200,00

VALORE POSTO AUTO

mq. 12 x 1.100 €/mq. = € 13.200,00

**VALORE APPARTAMENTO + POSTO AUTO = € 83.023,00**

Terreno

Considerate le caratteristiche morfologiche dell'appezzamento come descritto al punto 3.2 della presente relazione e valutata la sua discreta importanza quale area pertinenziale ad abitazione che può consentire un minimo di utilizzo ad orto se opportunamente modificata la morfologia con realizzazione di piccoli terrazzamenti tipici liguri ( fascette ) e sistemazione della percorribilità interna , si ritiene congruo valutare l'immobile 30,00 €/mq. , da cui la seguente valutazione :

mq. 120 x 30,00 €/mq. = € 3.600,00

**VALORE TERRENO : € 3.600,00**

**VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI : € 86.623,00 e per**

**arrotondamento € 87.000,00 (euro ottantasettemila/00 centesimi).-**

**3.8 - Ottavo quesito**

8) accerti l'ammontare delle sanzioni pecuniarie ex art. 47 , c. 3 L.R. 16/2008 , ed individui la relativa quota a carico del Sig. ██████████

CTU Geom. Crovo Claudio



Causa : ██████████  
G.I. Dott. Alberto LAMANTIA  
R.G. N. 6734/2014

Dalla documentazione ricevuta dal Comune di Leivi si è accertato che l'ammontare delle sanzioni pecuniarie ex art. 47 , c.3 L.R. 16/2008 ammontavano complessivamente ad € 15.040,00 così determinate con nota del Comune di Leivi del 14/10/2013 ( *cfr. all. "B"* ) .-

La quota spettante al Sig. ██████████ , pari a 2/8 , corrisponde pertanto ad € 3.760,00 .-

A miglior precisazione si rileva che l'ammontare complessivo dovuto al Comune di Leivi per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ammontava a complessivi € 15.643,83 così determinati :

- sanzione pecuniaria ex art.47 c.3 L.R. 16/2008	: €	15.040,00
- contributo di costruzione	: €	487,83
- diritti di segreteria	: €	100,00
- marca da bollo	: €	16,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO DA CORRISPONDERE</b>	<b>€</b>	<b>15.643,83</b>

La quota complessiva spettante al Sig. ██████████ , pari a 2/8 , corrispondeva pertanto ad € 3.910,96 a fronte di € 3.648,70 versati dallo stesso con bonifico a favore del Comune di Leivi in data 07/05/2014 come da nota inviata al Comune di Leivi in data 19/05/2014 e protocollata in data 20/05/2014 prot.n. 2557 ( *cfr. all. "B"* ) .-

Dal riscontro dei versamenti effettuati dalle parti ( *cfr. all. "B"* ) emerge che effettivamente sono stati versati al Comune di Leivi complessivamente solamente € 15.369,57 ( € 274,26 in meno di quanto richiesto con nota del 14/10/2014 suindicata ) di cui € 11.720,87 ( 1.033,00+10.687,87 ) corrisposti dalla parte attrice ed € 3.648,70 corrisposti da parte convenuta ; la quota corrispondente pari a 2/8

CTU Geom. Crovo Claudio



Causa : ██████████  
G.I. Dott. Alberto LAMANTIA  
R.G. N. 6734/2014

spettante a ██████████ sarebbe stata di € 3.842,39 a fronte di € 3.648,70 versati dallo stesso con nota di cui sopra ; la differenza di € 193,69 è stata pertanto versata in più da parte attrice la quale avrebbe dovuto pagare € 11.527,18 ( quota di 6/8 ) a fronte di € 11.720,87 effettivamente pagati ( 11.720,87 pagati - 11.527,18 = € 193,69 ) .-

### 3.9 - Nono quesito

9) *tenti la conciliazione tra le parti " .-*

Sentite le parti nelle persone dei rispettivi consulenti legali in data 06/07/2015 ( legale di parte convenuta ) ed in data 08/07/2015 ( legale di parte attrice ) circa la possibilità eventuale di conciliazione , il CTU non ha ricevuto proposte concrete da entrambe le parti circa la possibilità di una conciliazione tra le parti , ancorché vi sia stata da parte dei consulenti legali delle parti comunicazioni interlocutorie e tentativi in merito e da parte convenuta nella persona del Sig. ██████████ la produzione di lettera ( *cfr. all. "N"* ) nella quale comunica la sua disponibilità al raggiungimento di un risultato conciliativo oltre alla illustrazione dell'*"annoso iter"* della vicenda .-

### 5. CONCLUSIONI

Ritenuto di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto , si rassegna la presente relazione peritale composta di 23 fogli dattiloscritti , da n. 12 allegati restando a disposizione dell'III.mo Signor Giudice per eventuali chiarimenti e/o integrazioni ritenuti utili ai fini della vertenza .-

Cicagna , lì 14/09/2015

Il C.T.U.

( CROVO Geom. CLAUDIO )

CTU Geom. Crovo Claudio



Causa : XXXXXXXXXX  
G.I. Dott. Alberto LAMANTIA  
R.G. N. 6734/2014

## ALLEGATI :

- A) VERBALI OPERAZIONI PERITALI
- B) DOCUMENTAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI
- C) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENO
- D) VISURE CATASTALI ATTUALI
- E) PLANIMETRIA CATASTALE NCT - FOGLIO 1 DI LEIVI
- F) PLANIMETRIE U.I.U. - NCEU - REDATTA IN DATA 13/11/2013
- G) PLANIMETRIE STATO ATTUALE DEI LUOGHI
- H) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- I) VISURE IPOTECARIE
- L) ACCATASTAMENTO ATTUALE UNITA' ABITATIVA ( Docfa di variazione )
- M) BOZZA DELLA RELAZIONE PERITALE
- N) LETTERA DI PARTE CONVENUTA

CTU Geom. Crovo Claudio

