TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione I^ - Civile

CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

nella causa *(R.G. 1485 / 1997)*

attori

contro

convenuti

Giudice Istruttore : Dott. **Giulio C. DE GREGORIO**

narciso cacciavillani - g e o m e t r a
via g. macaggi 21/15 - 16121 genova - tel. e fax 010. 580.143
cellulare 348 / 38.66.148.-

narciso cacciavillani – g e o m e t r a – via g. macaggi 21/15 – 16121 genova

TRIBUNALE DI GENOVA **R.G. 1485/97**

Sezione IV^ - Civile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella causa per divisione

contro

-

-

All'Ill.mo G.I Dott. **G. C. DE GREGORIO**

All'udienza del 29/03/2001 il sottoscritto geom. Narciso CACCIAVILLANI, libero professionista – iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia al n° 1471, con studio in Genova – Via G. Macaggi 21/15 – tel. e fax 010.580.143.- veniva nominato C.T.U. nella presente procedura e dopo il rituale giuramento gli veniva affidato l'incarico di dare riscontro al seguente quesito: ***" Letti gli atti ed esperito sopralluogo, accerti la composizione dell'asse ereditario, descriva i singoli cespiti, dica quale è il valore dei singoli cespiti ed il valore complessivo dell'asse ereditario, predisponga un progetto di divisione dell'asse per stirpi. Esegua le visure catastali degli immobili, controlli la loro intestazione catastale e dica quali adempimenti sono eventualmente necessari per l'aggiornamento catastale."***

L'inizio delle operazioni peritali veniva indicato per le ore 15,30 del 12/04/2001 nello studio del C.T.U. con termine per il deposito dell'elaborato peritale di gg. 120 a far data da quella dianzi indicata.

Le parti, tramite i loro Legali, nominavano propri C.T.P. nelle persone dei Sigg.ri:

-
-
-

Capo 1° - <u>INIZIO OPERAZIONI PERITALI</u>

Con la presenza dei C.T.P. su elencati, all'ora e giorno indicati, nello studio del C.T.U., veniva dato inizio alle operazioni peritali con ampia illustrazione e trattazione verbale di quanto utile a comprendere e predisporre lo svolgimento del mandato ricevuto, in diretto rapporto alla massa divisionale ed alla posizione dei nuclei costituenti le tre "Stirpi" titolari dei diritti di comproprietà.

Veniva richiesto ai C.T.P. la produzione di tutta la documentazione in loro possesso, convenendo con gli stessi di effettuare sopralluogo alle ore 15 del successivo 20 Aprile 2001 all'immobile sito in Genova – Vico Superiore di Pellicceria.

In tale data e con la presenza di tutti i C.T.P. si procedeva all'ispezione collegiale all'interno dei locali costituenti l'insieme immobiliare provvedendo, nell'occasione, all'acquisizione di ampia documentazione fotografica che viene allegata **Sub."B"** alla presente.

Al termine del sopralluogo mi riservavo di comunicare telefonicamente, dopo aver visionata la documentazione richiesta e prodotta in fotocopia dai C.T.P., la data per il prosieguo delle operazioni di accertamento, con sopralluogo ai beni immobili esistenti nel Comune di Chiavari.

Il 07 Giugno 2001, previa comunicazione telefonica e come convenuto, con la presenza dei C.T.P. :

, sono stati visionati gli immobili in Chiavari provvedendo, anche per essi, all'acquisizione di ampia documentazione fotografica che, come la precedente, viene allegata alla presente, **Sub. "B"**.

Al termine del sopralluogo veniva concordata con i presenti l'eventuale produzione di proprie memorie tecniche da far pervenire allo studio del C.T.U. entro il 31 Luglio 2001.

Soltanto il ai primi di Settembre, faceva pervenire alcune brevi considerazioni nel merito del patrimonio oggetto di divisione, datate 21/08/2001, che si allegano alla presente **Sub."C"**.

Nel periodo immediatamente successivo, le operazioni peritali subivanoun primo rallentamento a seguito di comunicazione telefonica di alcune parti che informavano l'avvio di trattative con il Ministero dei Beni Ambientali per l'acquisizione da parte del Ministero stesso dell'immobile sito in Genova – Vico Superiore di Pellicceria 1, interessato all'acquisto in relazione alla possibilità di ampliare il vicino museo d'arte contemporaneapresente in P.zza Pellicceria, praticamente fronteggiantel'immobile in esame.

Della trattativa informai l'Ill.mo G.I. Di allor, inoltrando opportune richieste di proroga (tre) ai termini per il deposito della C.T.U. Rinnovati di volta in volta, in attesa di conoscere l'esito delle trattative in corso.

Per un certo periodo venni informato dell'evolversi della situazione sino al momento in cui cessò qualsiasi segnalazione nel merito, facendomi supporre che la trattativa avesse avuto buon esito. Tuttavia, in assenza di precise e definitive informazioni ufficiali rimasi in attesa di conoscere quale fosse effettivamente rimasta la massa immobiliare residua per procedere, come richiesto, alla sua valutazione.

Nel Febbraio 2008, dall'Ill.mo G.I. Venivo convocato ad apposita udienza dove, puntualizzata la situazione del patrimonio immobiliare successiva alla (interrotta) trattativa condotta con il Ministero e quella relativa al ricorso (tuttora in corso) inoltrato al TAR prima ed al Consiglio di Stato poi, in opposizione all'esproprio del terreno in Chiavari da parte di quel Comune (esproprio non perfezionato), venivo invitato a riprendere le operazioni peritali ed a depositare l'elaborato di C.T.U. Entro il termine di gg. 90 a fara data dall'inizio della ripresa delle operazioni, indicata per le ore 9,30 del 04 Marzo 2008 con riunione colleggiale dei C.T.P. (tutti confermati) nel mio studio.

Alla stessa udienza, in accoglimento di alcune richieste formulate dai difensori delle parti, il quesito di C.T.U. Veniva così integrato :

A) - " accertare se il terreno oggetto di cessione di cui all'atto Not. A. Cecchini di Chiavari del Febbraio 2005 abbia ad oggetto terreni che formano oggetto del presente giudizio di divisione;

B) - " se sulla base degli accertamenti già eseguiti, sulla scorta dei diritti di provenienza e delle altre vicende successorie per cui è causa in relazione ai predetti terreni sussista il diritto di prelazione in capo agli attori i quali non hanno partecipato all'atto di cessione suddetto e risultano quindi tutt'ora proprietari dei

terreni in oggetto) sussistano i presupposti per l'esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 732 c.c.;

C - " se, sulla base degli accertamenti già eseguiti e da eseguire presso il Comune di Chiavari, la procedura espropriativa sfociata in relazione solamente ad alcuni dei proprietari, nell'attop di cesssione di cui sopra risulti tuttora sub-indice come anche da documentazione prodotta dai comparenti all'udienza dell'11 Maggio 2006;

D) - " se, sulla base degli accertamenti e delle indagini già eseguiti e da eseguire presso il Comune di Chiavari, con particolare riferimento al procedimento espropriativo promosso dal Comune di Chiavari con riferimento ai predetti terreni, risulti emesso dall'Amministrazione Comunale nel termine quinquennale di Legge, il formale decreto di esproprio;

E) – se, sulla scorta dei principi generali in materia di cessione di diritti di comproprietà su beni indivisi l'atto di cessione sia subordinato all'attribuzione ai cedenti degli immobili suddetti."

All'ora e data indicati, conm la presenza dei soli :

veniva tenuta la prevista riunione nella quale, informato sull'esito delle varie procedure succitate (interrotte o non concluse) si conveniva, visto comunque che la situazione degli immobili in esame, pur con qualche diversa condizione rispetto al periodo trascorso, non si era modificata nella sostanza e nelle indicazioni dei rispettivi P.R.G. Comunali vigenti, veniva convenuto il deposito delle rispettive "Memorie Tecniche" **aggiornate nei valori**, al successivo 15 Aprile 2008.

Soltanto il ' faceva pervenire la propria breve memoria tecnica, mentre i restanti C.T.P. comunicavano di rinunciare a tale possibilità rimettendosi alle determinazioni del C.T.U.

Capo 2° - <u>INDIVIDUAZIONE DELLA MASSA DIVISIONALE</u>

Dalle indicazioni e dalla documentazione prodotta dalle parti, la massa costituente l'asse ereditario oggetto di divisione risulta essere composta da beni immobili e mobili siti nei Comuni di Genova e Chiavari, come appresso elencati:

A) – <u>Immobili nel Comune di Genova</u>

A.1) – <u>Edificio da fondamenta a tetto</u> con accessi da Vico Superiore di Pellicceria n.1 e Vico della Tartaruga n.2.

Al N.C.E.U. del Comune di Genova alla Partita 1175750 – P.zza Pellicceria 7 r. – Fg. 95 mappale 438 sub.1 – Catg. D/7 ed alla Partita 1038440 – P.zza Pellicceria 8 r. – Fg. 95 mappale 438 sub.2 - Catg. C/1

A.2) - <u>unità immobiliare originariamente destinata a portineria</u>, facente parte dell'edificio sito in Genova – Via alla Stazione di Casella n.22. Contrasto di opinioni esiste sull'inserimento nei beni oggetto di divisione Per essa vengono espresse due ipotesi:

- appartenenza agli attuali proprietari dell'edificio nella proporzione stabilita dai millesimi di proprietà, in quanto compresa fra le parti comuni dell'edificio stesso;
- appartenenza a chi, o loro discendenti, ha partecipato con diritto alla divisione dell'intero edificio, avvenuta con atto del Notaio F. Leopardi di Chiavari in data 28/05/1955, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 23 Giugno 1955 – Reg. d'Ord. 1223 Casella 8654, con il

quale veniva convenuto che la portineria al p.t. dell'edificio, rimanesse in comune, pro-indiviso, fra i tre lotti in cui veniva diviso ed assegnato l'intero fabbricato.

- *Nota : in relazione a quanto sopra, e comunque la si voglia interpretare, pare di poter affermare che l'immobile in questione non possa essere compreso nella massa divisionale in argomento.*

Trattandosi di cespite che è stato già oggetto di divisione e di assegnazione, *qualora durante la cessione dell'edificio da parte degli allora comproprietari, non fosse stata indicata (ma va verificato) anche la quota di comproprietà di questo immobile, esso rimane* in capo agli aventi diritto *del momento o loro eredi e* non ad altri..

B) – Immobili nel Comune di Chiavari

B1) – Appezzamento di terreno con entrostante fabbricato rurale, ubicato tra Corso Valparaiso e Via Risso, formato dalle particelle n° 332 – 333 – 635 – 636 – 448 del Fg. 9 – per una superficie complessiva di mq. 4.670.- assogettato a procedura di esproprio;

B2) – Appezzamento di terreno a valle della Via Aurelia, zona "Saline Basse", con entrostanti fabbricati rurali, compreso tra la stessa Via Aurelia e Corso Buenos Ayres.

Formato dalle particelle 151 – 153 – 154 – 155 – 1041 del Fg. 9 ha superficie complessiva di mq. 6.400.- di cui mq. 370 circa sono rappresentati dal sedime dei fabbricati rurali o porzione di essi, presenti sull'area;

B3) – Area in Via Preli, formata dal mappale 446 del Fg. 9 per una superficie di mq. 1.205.- compresa tra questa Via ed il mare.

C) – Beni mobili (Oggetti di valore storico artistico)

C1) –

C2) -

C3) –

C4) –

Capo 3° - <u>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</u>

3.1) – Edificio in Genova – Vico Superiore di Pellicceria 1

Trattasi di fabbricato ad uso commerciale, realizzato negli anni '50 del secolo scorso, su residuo basamentale di antica costruzione vincolato (il solo basamento) ai sensi della Legge 1089/39.

L'intero edificio, sino al 1999, era utilizzato in locazione dalla "Telecom" per i collegamenti telefonici di tutto il centro storico.

Dal 2000, con la ristrutturazione dell'intera rete telefonica è stato dismesso e, al momento, risulta inutilizzato.

Costituito da 5 (cinque) piani in elevazione ed 1 (uno) interrato dispone di elevata volumetria (circa mc. 7.700) per una superficie lorda complessiva (esclusa quella dei terrazzi praticabili) di mq. 2.648.- così ripartita:

- Piano interrato (mq. 208 + mq. 64 sottostanti al negozio) mq. 272.-
- Piano terreno (mq. 354 + mq. 34 del negozio) mq. 388.-
- Piani1°-2°-3° (mq.414 x 3) 4°-5° (mq.373x2) mq. 1.988.-
- Copertura praticabile (mq. 415 + 41) mq. 456.-

Posizione Urbanistica – Nel vigente P.R.G.'97 l'immobile è inserito in zona FFa (zona servizi di quartiere di livello urbano o territoriale destinati a istruzione, interesse comune, verde, gioco e sport, attrezzature pubbliche di interesse generale) ed è definito di categoria D, quale edificio realizzato in epoca recente, successiva a quella del consolidamento del tessuto edilizio

storico. Più semplicemente e concretamente, per la sua utilizzazione deve sottostare alle disposizioni indicate per le Zone AC ed AS (Centro Storico con vincolo ambientale) dove possono trovare collocazione: laboratori artigianali e spazi di ritrovo al P.T.; residenze, attività alberghiera, attività pubbliche e private o di pubblica utilità ai piani superiori.

Di fatto non è da escludersi un interessamento Comunale o di qualche altro Ente Pubblico all'acquisizione dell'immobile anche se, al momento, non appare immediato.

In tal senso va rilevato che il vincolo di destinazione urbanistica dettato dal P.U.C., trascorsi 5 anni dall'entrata in vigore effettiva dello strumento urbanistico, senza che sia stata attivata idonea procedura di esproprio, decade e non può essere reiterato.

La Legge Regionale n° 30 del 10/11/1992, agli artt.1 e 2 non consente però variazioni alla destinazione d'uso di edifici compresi nelle aree i cui vincoli di P.U.C. siano decaduti. Di fatto quindi l'edificio, salvo eventi modificatori al momento non ipotizzabili, nell'immediato e teoricamente non potrà essere fruito diversamente dalle indicazioni fornite dal P.U.C. vigente.

4) – DETERMINAZIONE DEL VALORE

4.1) – Edificio in Genova - Vico Superiore di Pellicceria n.1

L'edificio, come precedentemente illustrato, ancorché il vincolo urbanistico di destinazione d'uso su di esso gravante sia piuttosto rigido, (con il mutare di certe situazioni e nel tempo potrebbe però modificarsi), appare di fatto difficilmente fruibile per altri scopi se non quelli derivanti dalleindicate e/o previstedallo strumento urbanistico.

L'impostazione strutturale originaria della costruzione, anche fosse possibile attuarne la trasformazione interna a fini residenziali, comporterebbe costi talmente elevati. Al momento e di fatto, con eccezione per alcune

situazioni particolari (vano scala e piani alti) l'insieme, per le condizioni in cui si trova, può considerarsi esistente soltanto a livello strutturale e di perimetro.

Peraltro l'intero edificio, fatta eccezione per il negozio e la sottostante zona dei fondi ad esso appartenente, sempre in relazione alla sua origine costruttiva, appare di difficile se non impossibile frazionamento.

Questa eventualità, riducendone sensibilmente la funzionalità, verrebbe inevitabilmente a sottrarre valore commerciale all'insieme edilizio che nello stato di fatto in cui si trova ha, nella sua globalità, una ragione commerciale ben definita.

In siffatta situazione nella valutazione che segue verrà tenuta in debito conto questa condizione che, di riflesso, ne limita commercialmente il suo indiscutibile valore commerciale. E' infatti evidente che sul mercato, l'interesse ad esso potrà venire soltanto da una limitata particolare utenza e non dalla totalità.

Tenuto conto di quanto sopra illustrato, considerati i valori commerciali esistenti nella zona per gli immobili compresi nel "Centro Storico" anche se per la fattispecie si è in presenza di tipologia atipica, si ritiene di poter determinare il valore dell'insieme, nelle condizioni in cui si trova, come segue:

- Negozio al piano strada con la relativa superficie del fondo inferiore.

Piano strada	mq. 34 x €/mq. 2,800.-	=	€	95.200.-
Piano fondi	mq. 64 x €/mq. 1.400.-	=	€\	89.600.-

- Piani T-1°-2°-3°-4°-5° (per complessivi mq. 2.342.-)

	mq. 2.342 x €/mq. 1.600.-	=	€	3.747.200..-

- Coperture a terrazzo mq. 456 x €/mq. 250.- = € 114.000..-
- Piano fondi (parte residua)

	mq. 208 x €/mq. 800.-	=	€	166.400..-

Valore globale di stima € 4.212..400.-

Capo 6° - POSIZIONE CATASTALE DELLA PROPRIETA'

Al momento la posizione dei cespiti che formano la massa divisionale su elencata, risulta ancora riferita a situazioni pregresse e non allineata a quelle di fatto.L'intestazione delle singole partite catastali riporta nominativi presumibilmente non corrispondenti alle realtà odierne.

Con quanto sopra ritengo di aver ampiamente ed esaurientemente trattato l'incarico affidatomi e ne rassegno il mandato depositando il presente elaborato in Cancelleria.

Mi considero tuttavia ancora a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o maggior indagine ritenuta utile e/o necessaria.

Con la massima osservanza.

Il C.T.U. geom. Narciso CACCIAVILLANI

Genova li 30 Maggio 2008

Allegati : Sub. A – Verbale inizio operazioni

Sub. B – Grafici illustrativi eDocumentazione fotografica

Sub. C – Produzioni e precisazioni delle Parti