

- 2) Individui catastalmente e descriva dettagliatamente i beni i beni stessi, ne dia la rappresentazione grafica e fotografica e specifichi il loro attuale valore di mercato;
- 3) Verifichi se gli immobili compresi nella massa da dividere 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 rettifica e aggiornamento dei dati catastali;
- 4) Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e la commerciabilità degli immobili ai sensi della legge 47/85 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, in caso di impossibilità a procedere come appena specificato, evidenzi chiaramente la problematica rilevata e le eventuali procedure di sanatoria di carattere amministrativo per porvi rimedio 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 condividente, 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;
- 7) In caso di ritenuta indivisibilità dei 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) Ove richiesto dalla legge acquisisca o predisponga il documento di certificazione energetica .

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 30/05/2017 ore 9,00 con un incontro presso lo studio dello scrivente come indicato nel verbale di udienza del 18/05/17.

All'incontro ha partecipato il solo c.t. designato e cioè, il Geom. per parte attrice, in detta sede si procedeva ad una prima disamina del testo del quesito formulato e dei fascicoli di parte attrice e convenuta, quindi si stabiliva di eseguire il sopralluogo presso l'immobile in Recco per il giorno 07/06/2017.

In data 30/05/17 è stata predisposta e presentata la richiesta di accesso agli atti c/o l'ufficio tecnico Comunale ed è stato fissato l'appuntamento per la visione e l'acquisizione delle copie dei titoli edilizi inerenti il fabbricato.

Il giorno 07/06/17 si svolgeva il sopralluogo presso l'immobile in Recco, alla presenza dell'attore sig. e del c.t.p. Geom. , in tale circostanza dopo una prima ricognizione dello stato dei luoghi si proseguiva a redigere una adeguato rilievo diretto e fotografico dell'unità immobiliare, oltre ad acquisire tutte le informazioni circa le caratteristiche dell'impianto di riscaldamento e dei serramenti al fine di redigere l'attestato di prestazione energetica.

Quindi ultimati i rilievi lo scrivente si è recato presso l'ufficio tecnico Comunale dove sono state acquisite le copie della concessione in sanatoria n. del //200 e del certificato di abitabilità n. del /0/19.

A conclusione delle predette operazioni peritali e accessi presso gli uffici pubblici il sottoscritto ha provveduto alla stesura degli elaborati grafici sulla scorta dei rilievi effettuati e quindi alla successiva stesura della presente relazione.

3. Risposte al quesito

- I. Individui con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota verifichi l'eventuali trascrizioni od iscrizioni esistenti sui beni oggetto della massa da dividere e nel caso in cui concreti l'omessa citazione in giudizio di alcuno dei soggetti indicati all' art. 784 c.p.c. sospenda immediatamente le operazioni peritali e riferisca al giudice;**

I beni oggetto della massa da dividere sono comprensivi dell' abitazione sita in Recco Piazzale Mameli civ. 3 /7, tale immobile è stato acquistato dai coniugi in parti uguali con atto di compravendita a rogito del Notaio rep. del trascritto alla Conservatoria di Genova in data reg. part. , reg. gen. .

Alla morte del sig. avvenuta il si è aperta la successione, ma rinunciarono tutti gli eredi, pertanto la sua quota pari a di piena proprietà, decorsi 10 anni, è pervenuta per legge in capo allo Stato Italiano - Ministero dell' Economia e delle Finanze, ma dalle visure ipotecarie espletate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova non esiste alcuna formalità trascritta.

In seguito alla dipartita della sig.ra avvenuta il //20 la sua quota pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà si è devoluta per successione , attuali dividendi, giusta dichiarazione n del , trascritta alla Conservatoria di Genova in data reg. part. , reg. gen. .

Infine si segnala che per l'immobile in questione non esiste alcuna trascrizione o iscrizione pregiudizievole, a parte la trascrizione della domanda di divisione giudiziale trascritta alla Conservatoria di Genova in data reg. part. , reg. gen. .

Dalle ulteriori ricerche espletate è emerso che la sig.ra risulta proprietaria di una quota pari ad un di un modesto terreno sito in Comune di meglio identificato al NCT con foglio mappale . Tale bene unitamente ad altri era pervenuto alla madre degli attuali dividendi in forza della successione intestata del sig. deceduto il , successione registrata a al n volume , testamento olografo registrato a il .

Precisamente l'immobile in questione è un modestissimo reliquato stradale della superficie di mq, ubicato tra la strada provinciale e la vecchia strada pedonale pubblica, pertanto vista l'estensione e l' ubicazione di fatto l' immobile risulta occupato dalla banchina stradale e quindi inutilizzabile.

Gli altri immobili pervenuti con la su detta successione alla sig.ra erano comprensivi di terreni siti in Comune e sono stati già oggetto di divisione tra i fratelli con atto del a rogito del Notaio .

Vedasi :

Allegato 1 - Stampa elenco formalità trascritte alla Conservatoria dei RR.II. inerenti l' immobile in Recco;

Allegato 2 - visura catastale storica inerente l'immobile in Comune di Ottone;

II. Individui catastalmente e descriva dettagliatamente i beni stessi, ne dia la rappresentazione grafica e fotografica e specifichi il loro attuale valore di mercato;

Descrizione:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione sorge in una zona comoda al centro in adiacenza dell'asse viario principale, Via Roma che dal centro cittadino conduce allo svincolo autostradale, zona ben servita da mezzi pubblici e dotata di tutti i servizi .

L' immobile fa parte di una modesta palazzina avente strutture portanti in muratura e solai orizzontali latero-cementizi, copertura piana non praticabile e finiture e dotazioni impiantistiche di tipo economico.

Precisamente l' unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terzo ed ultimo del fabbricato, comprensivo di quattro piani fuori terra e privo di ascensore.

L'appartamento confina sopra con la copertura piana, sotto con l' appartamento interno 5 a nord e a sud prospetta verso l' esterno su distacco con altri fabbricati, sul lato ovest confina con il distacco su Via Roma, mentre sul lato est confina in parte con il vano scala ed in parte con l' appartamento interno 8.

L' immobile ha conformazione regolare ed è costituito da quattro vani, due camere da letto, soggiorno, cucina oltre agli accessori quali il servizio igienico, l'ingresso-disimpegno e due modeste loggette delimitate con serramenti.

L' unità immobiliare ha le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti in graniglia di marmo per tutti i locali ad esclusione della cucina e del bagno dove sono stati realizzati con piastrelle di ceramica.
- le pareti sono rifinite con intonaco in pasta di calce liscia tinteggiata, i rivestimenti per bagno e cucina sono in piastrelle di ceramica,;
- i serramenti per porta di ingresso e porte interne sono del tipo a semplice disegno in legno verniciato.
- i serramenti per finestre e portefinestre sono in parte in legno ed in parte in alluminio e sono dotati solo in parte di tapparelle avvolgibili in plastica;

- il servizio igienico è in normale stato di conservazione con sanitari per wc lavabo, vasca da bagno e rubinetterie di tipo comune ed obsoleti;
- L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è del tipo autonomo ed è stato realizzato in epoca successiva alla costruzione dell'edificio, come si evince dalle tubazioni posate a vista all'esterno delle murature.
- L'impianto elettrico è in discreto stato di conservazione e funzionale.

Da quanto sopra esposto pare evidente che lo stato di manutenzione dell'appartamento in genere è discreto in relazione alla vetustà dello stesso.

Come evincesi dall'elaborato grafico planimetrico la superficie netta complessiva dei locali è pari 64,00 mq circa con altezza interna dei locali pari a 3.00 ml, mentre la superficie lorda dell'immobile è pari a 83,00 mq.

Dati catastali:

L'immobile risulta identificato al Nuovo catasto edilizio urbano al foglio 6 mappale 474 subalterno 7, categoria A/4 di classe 5[^] della consistenza di 4,5 vani, superficie lorda pari a 83 mq e rendita di € 476,43.

Valutazione

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare.

Sulla scorta delle caratteristiche dell'immobile da valutare descritte in precedenza, caratteristiche riguardanti l'ubicazione, l'esposizione la composizione, lo stato di manutenzione e conservazione, lo stato di possesso, previa consultazione delle valutazioni OMI e dei Borsini Immobiliari e in base all'esperienza personale, il sottoscritto ha provveduto alla determinazione del valore attuale dell'immobile in relazione al più probabile valore di mercato.

La valutazione è stata determinata applicando il valore unitario a metro quadrato alla superficie lorda commerciale determinata ai sensi del comma 1 dei Criteri Generali del D.P.R. 138/1998 in vigore dal 27/05/1998.

Consistenza immobile : 83.00 mq

Valore unitario medio : 2.000,00 €/mq

Valore : mq. 83,00 x € 2.000,00 = € 166.000,00

Vedasi :

Allegato 3 – elaborato grafico

Allegato 4 - documentazione fotografica

- III. Verifichi se gli immobili compresi nella massa da dividere 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 rettifica e aggiornamento dei dati catastali;**

Dalle verifiche effettuate presso l' Agenzia del Territorio è stata reperita la scheda planimetrica catastale depositata in atti in data e dal confronto con lo stato attuale dell' immobile è emersa una modesta difformità interna che consiste nella chiusura della bucatiera per porta tra il soggiorno e la veranda. Pertanto si è resa necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale in sostituzione della precedente.

Per quanto riguarda l' intestazione catastale l' immobile risulta intestato ai sig.ri per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno e la restante quota di $\frac{1}{2}$ risulta in capo al e ciò in conformità con le trascrizioni risultanti dai registri immobiliari.

Pertanto al fine della corretta rappresentazione catastale dell'immobile è stata redatta la denuncia di variazione catastale registrata all' Agenzia del Territorio di Genova in data protocollo n

Vedasi :

Allegato 5 - planimetria catastale in atti sino al 18/10/2017

Allegato 6 - planimetria catastale in atti,

Allegato 7 - visura catastale storica

- IV. Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e la commerciabilità degli immobili ai sensi della legge 47/85 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, in caso di impossibilità a procedere come appena specificato, evidenzi chiaramente la problematica rilevata e le eventuali procedure di sanatoria di carattere amministrativo per porvi rimedio sospenda le operazioni peritali e ne riferisca immediatamente al giudice;

A seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico Comunale si è constatato che l'immobile risulta edificato in data antecedente al 01/09/1967 ed è stato realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo in quanto non richiesto dalla normativa vigente all'epoca,

Dalle ricerche svolte presso gli archivi Comunali è stato reperito il certificato di abitabilità n. del e la successiva Concessione in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, richiesta protocollo n. del finalizzata alla regolarizzazione delle opere inerenti la chiusura con serramenti delle due loggette pre-esistenti. Tale pratica ha assunto gli identificativi n. R ed è stata perfezionata con il rilascio della concessione in sanatoria n. del .

Infine dalla visione dello stato dei luoghi è emerso che successivamente alla data di presentazione della richiesta di sanatoria su detta sono state eseguite delle opere interne consistenti nella chiusura della porta interna tra il soggiorno e la veranda posta sul fronte sud del fabbricato.

Tali opere risultano eseguite in assenza di titolo edilizio quindi si è resa necessaria la loro regolarizzazione urbanistica mediante comunicazione ai sensi dell'art 22 comma 2 della L.R. 16/2008 e s.m.i. inoltrata all'ufficio tecnico Comunale corredata dalla seguente documentazione:

- Relazione descrittiva delle opere eseguite e dichiarazione di sussistenza dei requisiti igienico sanitario e di sicurezza;
- Elaborati grafici esplicativi delle opere;
- Autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di esecuzione delle opere (nel caso specifico tra il 31/03/1987 data di presentazione della richiesta di Concessione in Sanatoria n. rilasciata il);
- Ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale ;
- Ricevuta di avvenuto versamento della somma di € 172,15 a titolo di sanzione;

- Ricevuta di avvenuto versamento della somma di € 30,00 quali diritti di segreteria;

Tale pratica corredata di tutta la documentazione di rito sottoscritta dallo scrivente e dal sig. è stata inoltrata al Comune di Recco in data ed è stata registrata al n posizione archivio n Infine Il Comune con formale comunicazione prot. del ha restituito allo scrivente copia della detta documentazione debitamente sottoscritta dal responsabile del procedimento attestando il completamento dell' iter della pratica.

Vedasi

Allegato 8 - Certificato di agibilità n ,

Allegato 9 - Concessione in sanatoria n

Allegato 10 - Nota del Comune di Recco prot.

V. Ove i beni siano comodamente ed utilmente divisibili secondo le quote di spettanza di ciascun condividente, predisponga uno o più progetti divisionali specificando gli eventuali conguagli in denaro;

L' immobile in oggetto per conformazione e quote di spettanza non risulta utilmente divisibile tra i condividenti.

VI. 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

Non si rende necessario costituire alcuna servitù in quanto il bene in oggetto non risulta divisibile.

VII. In caso di ritenuta indivisibilità dei 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;

Come già anticipato l' immobile non risulta utilmente divisibile tra i tre condividenti aventi anche quote di proprietà diverse.

Tale affermazione è anche sostenuta dalla disciplina urbanistica infatti secondo il Piano Urbanistico Comunale l' immobile ricade in zona "AR-TU" ambito di riqualificazione del tessuto urbano che comprende quelle aree disciplinate all' art. 35 delle norme tecniche di attuazione.

In tali zone del territorio Comunale è previsto il frazionamento delle unità immobiliari esistenti a condizione che la superficie agibile delle nuove unità immobiliari sia superiore a 50,00 mq inoltre è richiesto l' asservimento di un posto auto a servizio di ciascuna nuova unità immobiliare.

Come già indicato al punto 2, il criterio di valutazione utilizzato per la stima è quello del più probabile valore di mercato che per l' immobile in questione viste le sue caratteristiche è pari a € 166.000,00.

VIII. Ove richiesto dalla legge acquisisca o predisponga il documento di certificazione energetica .

La normativa sul contenimento dei consumi energetici e nello specifico la L.R. n 22/07 e s.m.i. e il Regolamento Regionale n 6 del 13/11/2012 prevedono che ogni immobile residenziale al momento della stipula di un atto di trasferimento di diritti reali, venga dotato dell' attestato di prestazione energetica, pertanto è stato redatto l'attestato n. 7201731513 protocollato al numero PG/2017/0329402 in data 13/10/2017.

Vedasi :

Allegato 11 – Attestato di prestazione energetica

Si precisa infine che alla data odierna non è pervenuta allo scrivente alcuna memoria tecnica di parte.

Tanto si doveva in evasione all' incarico ricevuto.

Lavagna li 25/11/2017

il ctu
Geom. Simone Cerisola

Si allega alla presente perché ne costituisca parte integrante la seguente documentazione:

Geom. Simone Cerisola
Via G. Garibaldi 39/1
16033 Lavagna

- 1) Allegato 1: Stampa elenco formalità trascritte alla Conservatoria dei RR.II. inerenti l' immobile in Recco;
- 2) Allegato 2: *Visura catastale storica inerente l' immobile in Comune di Ottone*;
- 3) Allegato 3 : Elaborato grafico planimetrico dell' immobile;
- 4) Allegato 4 : Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- 5) Allegato 5 : Planimetria catastale in atti sino al 18/10/2017;
- 6) Allegato 6 : Planimetria catastale in atti e relativa ricevuta di avvenuta registrazione della variazione catastale;
- 7) Allegato 7 : Visura storica dell'immobile;
- 8) Allegato 8 : Certificato di agibilità N.;
- 9) Allegato 9 : Concessione edilizia in sanatoria N.;
- 10) Allegato 10 : *Nota del Comune di Recco prot. ;*
- 11) Allegato 11 : *Attestato di prestazione energetica;*
- 12) Allegato 12 : *Verbali delle operazioni peritali.*

Tel/fax 0185/322120
mail: simocerisola@libero.it