

**Geom. Daniele Muzio**

Via Ippolito d'Aste civ. 7 int. 5a

16121 Genova

Tel. 010589167 Fax. 0105305163

e-mail: geom.muzio@gmail.com

**TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA**

**SEZIONE III CIVILE – R.G. n. 7784/2016**

**Giudice: Dott. Pasquale Grasso**

**RELAZIONE DEL C.T.U.**

**ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE**



**- parte attrice –**

**CONTRO**

**- convenuto –**

**- convenuto –**

Genova, 27 settembre 2017



**1) PREMESSE:**

Nelle more del procedimento di cui in oggetto R.G. n°. 7784/2016, l'Ill.ma S.V. provvedeva alla nomina del sottoscritto, quale C.T.U..

All'udienza del 4/05/2017 lo scrivente, prestato giuramento di rito, veniva incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:

**“Il c.t.u. letti gli atti ed i documenti di causa ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici catastali e l'agenzia del territorio competenti, effettuato sopralluogo:**

- 1) individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere (specificando, in relazione a ciascun bene, i confini) e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota; verifichi le eventuali trascrizioni od iscrizioni esistenti sui beni oggetto della massa da dividere e nel caso in cui accerti l'omessa citazione in giudizio di alcuno dei soggetti indicati dall'art. 784 c.p.c. sospenda immediatamente le operazioni peritali e riferisca al giudice,**
- 2) individui catastalmente (specificando, oltre agli identificativi catastali, anche il riferimento alle planimetrie depositate in catasto) e descriva dettagliatamente i beni stessi, ne dia la rappresentazione grafica e fotografica e specifichi il loro attuale valore di mercato (indicando i parametri utilizzati per la stima);**
- 3) verifiche 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 casi di rilevata difformità il CTU eseguirà le necessarie procedure amministrative di accatastamento e/o di rettifica e aggiornamento dei dati catastali,**

- 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 (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 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 (anche ricorrendo all'opera di un ausiliario a ciò abilitato) il documento di certificazione energetica.”**

Le parti provvedevano alla nomina dei propri CC.TT.PP. rispettivamente nelle persone del Geom. Simone Verucci per parte attrice, Geom. Patrizio Sanvitale per parte convenuta Sig. Gian Pietro Petrini (nominato prima dell'inizio delle OO.PP.), mentre la parte convenuta Sig. Leoncini Giuseppe non nominava alcun C.T.P..

Lo scrivente, dopo aver esperito con l'ausilio dei CCTTPP nominati tutte le necessarie attività propedeutiche a dare risposta al Quesito sopra esposto, ha inoltrato alle Parti la Bozza di Relazione di CTU in data 28/07/2017 completa di n°. 27 allegati, dal n°. 1 al n°. 27, di cui a seguire, si riporta integralmente il testo:

\*\*\*\*\*

## **BOZZA DI RELAZIONE DI CTU del 28/07/2017**

Il CTU, come sopra esposto, ha provveduto ad inviare tramite n°. 4 mail pec la Bozza di Relazione completa di n°. 27 allegati (dal n°. 1 al n°. 27) alle Parti (Avvocati e CCTTPP nominati) in data 28 luglio u.s. per l'espressione di eventuali Osservazioni / Note critiche, come di seguito dimostrato:

### **mail PEC n°. 1 di 4:**

Da [REDACTED]  
A [REDACTED]  
Cc: <ena.micriform@ww.genova.it>; <avv.stefano.guerrini@regiopec.eu>; <avv.stefano.guerrini@regiopec.eu>  
Data venerdì 28 luglio 2017 - 19:06

[REDACTED]

Buonasera, in allegato trasmetto Bozza di relazione del CTU completa dei relativi 27 allegati, che verranno trasmessi in 4 mail pec di cui la presente costituisce prima inoltra.  
Eventuali osservazioni e/o note tecniche dovranno pervenire allo scrivente entro il termine ultimo del giorno 7/09/2017.  
La mancanza di ricezione entro detta data sarà ritenuta rinuncia definitiva ad osservazioni, liberando il CTU per la consegna definitiva.

Distinti saluti.

Geom. Daniele Muzio

---

Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

Via Ippolito d'Aste civ. 7 int. 5A

16121 Genova

Tel. 010589167 Fax. 0105305163

E mail : geom.muzio@gmail.com

studiotecnicomuzio@gmail.com

E mail certificata: daniele.muzio@geopec.it

---

Al sensi del Decreto Legislativo del 30 giugno 2003 n. 196 si precisa che le informazioni contenute in questo messaggio sono riservate e ad uso esclusivo del destinatario. Qualora il messaggio in parola Le fosse pervenuto per errore, La preghiamo di eliminarlo senza copiarlo e di non inoltrarlo a terzi, dandocene gentilmente comunicazione. Grazie.

This message, for the law n. 196/2003, may contain confidential and/or privileged information. If you are not the addressee or authorized to receive this for the addressee, you must not use, copy, disclose or take any action based on this message or any information herein. If you have received this message in error, please advise the sender immediately by reply e-mail and delete this message. Thank you for your cooperation

---

#### **Allegato(i)**

Bozza CTU R.g. n.7784\_16.pdf (273 Kb)

Bozza Relazione CTU R.g. n.7784\_16.pdf (273 Kb)

Allegati dal 1 al 3.rar (5869 Kb)

**mail PEC n° 2 di 4:**

Da "daniele.muzio" <daniele.muzio@geopec.it>

A

Cc:

Data

Secondo inoltro.

Distinti saluti.

Geom. Daniele Muzio

---

Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

Via Ippolito d'Aste civ. 7 int. 5A

16121 Genova

Tel. 010589167 Fax. 0105305163

E mail : geom.muzio@gmail.com

studiotecnicomuzio@gmail.com

E mail certificata: daniele.muzio@geopec.it

---

**Allegato(i)**

Allegati dal 4 al 7.rar (6247 Kb)

---

**mail PEC n° 3 di 4:**

Da "daniele.muzio" <daniele.muzio@geopec.it>

A

Cc:

Data venerdì 28 luglio 2017 - 19:11

**Bozza CTU rg. 7784/2016 Gerolamo Berrino / Gian Pietro Petrini - Giuseppe Leoncini, mail (3/4)**

Terzo inoltro.

Distinti saluti.

Geom. Daniele Muzio

---

Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

Via Ippolito d'Aste civ. 7 int. 5A

16121 Genova

Tel. 010589167 Fax. 0105305163

E mail : geom.muzio@gmail.com

studiotecnicomuzio@gmail.com

E mail certificata: daniele.muzio@geopec.it

---

**Allegato(i)**

Allegati dal 8 al 24.rar (7204 Kb)

---

**mail PEC n° 4 di 4:**

Da: "daniele.muzio" <daniele.muzio@geopec.it>

A:

Cc:

Data venerdì 28 luglio 2017 - 19:11

Quarto ed ultimo inoltro.

Distinti saluti.

Geom. Daniele Muzio

---

Studio Tecnico Geom. Daniele Muzio

Via Ippolito d'Aste civ. 7 int. 5A

16121 Genova

Tel. 010589187 Fax. 0105305163

E mail : geom.muzio@gmail.com

studiotecnicomuzio@gmail.com

E mail certificata: daniele.muzio@geopec.it

---

**Allegato(i)**

Allegati dal 25 al 27.rar (10685 Kb)

---

A corredo della presente (allegato 30) si inoltrano mail pec e relative ricevute di accettazione e consegna della documentazione di cui sopra.

Segue testo integrale della Bozza di CTU inoltrato alle Parti in data 28/07/2017:

**1) PREMESSE:**

*Nelle more del procedimento di cui in oggetto R.G. n°. 7784/2016, l'Ill.ma S.V. provvedeva alla nomina del sottoscritto, quale C.T.U..*

*All'udienza del 4/05/2017 lo scrivente, prestato giuramento di rito, veniva incaricato di rispondere ai seguenti quesiti:*

*“Il c.t.u. letti gli atti ed i documenti di causa ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici catastali e l'agenzia del territorio competenti, effettuato sopralluogo:*

*1) individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere (specificando, in relazione a ciascun bene, i confini) e ne verifichi l'attuale appartenenza alle*

*parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota; verifichi le eventuali trascrizioni od iscrizioni esistenti sui beni oggetto della massa da dividere e nel caso in cui accerti l'omessa citazione in giudizio di alcuno dei soggetti indicati dall'art. 784 c.p.c. sospenda immediatamente le operazioni peritali e riferisca al giudice,*

*2) individui catastalmente (specificando, oltre agli identificativi catastali, anche il riferimento alle planimetrie depositate in catasto) e descriva dettagliatamente i beni stessi, ne dia la rappresentazione grafica e fotografica e specifichi il loro attuale valore di mercato (indicando i parametri utilizzati per la stima);*

*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 casi di rilevata difformità il CTU eseguirà le necessarie procedure amministrative di accatastamento e/o di rettifica e aggiornamento dei dati catastali,*

*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 congruagli 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 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 (anche ricorrendo all'opera di un ausiliario a ciò abilitato) il documento di certificazione energetica.”

Le parti provvedevano alla nomina dei propri CC.TT.PP. rispettivamente nelle persone del Geom. Simone Verucci per parte attrice, Geom. Patrizio Sanvitale per parte convenuta Sig. Gian Pietro Petrini (nominato prima dell'inizio delle OO.PP.), mentre la parte convenuta Sig. Leoncini Giuseppe non nominava alcun C.T.P..

\*\*\*\*\*

## **2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:**

Come previsto, in data 12 maggio 2017 ore 10:00 hanno avuto inizio le operazioni peritali presso i luoghi di causa siti in Via Superiore Briscata civ. 4 – Genova, alla presenza dei CC.TT.PP. nominati e del Sig. Fabiano Petrini (figlio del Sig. Gian Pietro Petrini), che ha garantito l'accesso ai beni. Nell'occasione il sottoscritto ha letto e consegnato copia del quesito ed ha eseguito un accurato sopralluogo visionando la massa dei beni da dividere, procedendo ad una prima parte di rilievo metrico ed alla redazione di accurato rilievo fotografico.

Aperta la discussione contraddittoria, il sottoscritto ha invitato i presenti a valutare possibilità di accordo transattivo ovvero verificare se le Parti hanno interesse a definire la vertenza.

Nel corso del sopralluogo sono stati individuati tutti i beni oggetto della massa da dividere, beni consistenti in un fabbricato in muratura con strutture in c.a. disposto su più piani sito in Via Superiore Briscata civ. 4 censito al C.F. del Comune di Genova Sez. SEP, Fg. 51, Particella 1009, Zona Cens. 2, Categoria D/1, Rendita €. 8.578,35 (**oggi divenuto Sub. 1 rendita cat. €. 2.000,00 a seguito di variazione avvenuta tramite pratica Docfa in data 27/7/2017**), oltre a due terreni adiacenti all'immobile censiti il primo al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51, Particella 190, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, Superficie 200 mq., Reddito Dominicale €. 0,19, Reddito Agrario €. 0,05, ed il secondo al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51,



*Particella 670, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 2, Superficie 260 mq., Reddito Dominicale €. 4,70, Reddito Agrario €. 2,75.*

*Il giorno 19/05/2017 ore 11:30, presso lo studio dello scrivente, si è svolta nuova riunione alla presenza dei CC.TT.PP. nominati. Durante la riunione si è preso atto dell'impossibilità di una tombale soluzione transattiva. I tecnici nell'occasione hanno concordato di proseguire con le attività necessarie a rispondere ai quesiti e sulla necessità di procedere alla realizzazione delle pulizie delle aree esterne al fine di poter successivamente effettuare il rilievo topografico per il corretto inserimento in mappa al C.T. del fabbricato esistente. Si è infine concordato che per quanto riguarda la pulizia delle aree, il CTU avrebbe richiesto preventiva autorizzazione di spesa all' ill.mo Sig. Giudice (allegato 1).*

*Il giorno 13/06/2017 ed il giorno 21/06/2017 lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sulla massa dei beni da dividere (allegato 2).*

*Il giorno 15/06/2017 lo scrivente ha effettuato accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari richiedendo copia dell'atto di acquisto dei terreni oggetto della massa dei beni da dividere ed in data 19/06/2017 ne ha ritirato copia (allegato 3).*

*Il giorno 20/06/2017 ore 9:30 il CTU accompagnato dal Sig. Fabiano Petrini (per garantire l'accesso ai locali), ha completato il rilievo metrico del fabbricato. I CC.TT.PP. precedentemente informati hanno ritenuto di non partecipare al sopralluogo.*

*Il giorno 22/6/2017 lo scrivente ha ritirato presso il Comune di Genova copia del progetto urbanistico richiesto in data 13/06/2017, relativo alla costruzione del fabbricato di Via Superiore Briscata 4, Genova (allegato 4).*

*Il giorno 29/06/2017 ore 10:10 ho ricevuto comunicazione PEC dalla Cancelleria dell'ill.mo Giudice, con l'autorizzazione a procedere con le opere di pulizia dei terreni come da offerta ditta ENT di Marco Zappia, opzione 1 per un importo pari ad €. 1.480,00 oltre iva (allegato 5).*

*Il giorno 10/07/2017 alle ore 12 presso lo studio dello scrivente C.T.U., si è svolta nuova riunione alla presenza dei CC.TT.PP. nominati. Lo scrivente ha informato i CC.TT.PP. degli esiti delle ricerche documentali esperite mediante accesso agli atti depositati presso i Pubblici Uffici.*

*Condivisa la documentazione reperita con i CC.TT.PP., il C.T.U. ha informato i presenti che il giorno giovedì p.v. (13/7/2017) ore 9:00 si sarebbero svolte le operazioni di pulizia delle aree come autorizzato dall' ill.mo Sig. Giudice (preventivo ditta ENT di Marco Zappia opzione 1 per un importo di €. 1.480,00 oltre iva di legge), pulizie propedeutiche alle successive attività topografiche. Nel corso della riunione i CC.TT.PP. nominati e lo scrivente C.T.U., dopo ampia discussione, hanno convenuto sul fatto che i beni in esame non sono comodamente ed utilmente divisibili. Il giorno 18/7/2017 lo scrivente ha effettuato il rilievo topografico della massa dei beni da dividere, al fine di poter procedere alle successive variazioni catastali (allegato 6).*

*Il giorno 19/07/2017 alle ore 11,30 presso lo studio dello scrivente C.T.U., si è svolta nuova riunione alla presenza dei CC.TT.PP. nominati. Il C.T.U. ha relazionato i CC.TT.PP. nominati sugli esiti dei rilievi topografici, verificando con i tecnici le risultanze delle attività svolte.*

*Si è infine proceduto di concerto alla verifica delle ipotesi di valutazione dei beni con particolare riferimento alle indicazioni dei valori OMI che vengono collegialmente ritenuti elevati rispetto alle reali valutazioni di mercato dei beni, ed è stato ribadito il calendario stabilito dall'ill.mo Sig. Giudice, consistente nella trasmissione della bozza di C.T.U. ai CC..TT.PP. in data 28/7/2017, comunicazione al C.T.U. di richiesta di chiarimenti e/o osservazioni in data 7/09/2017 e deposito relazione peritale del C.T.U. in data 29/09/2017.*

*Nell'occasione sono state ultimate le Operazioni Peritali.*

*Il giorno 20/07/2017 lo scrivente ha ritirato copia della planimetria e relativa documentazione catastale in atti, richiesta mediante presentazione di istanza in data 11/7/2017 prot. GE0099178/2017 (allegato 7).*

*Il giorno 28/7/2017 lo scrivente ha ritirato copia presso la Conservatoria dei RR.II. della nota di trascrizione relativa all'acquisto dei due terreni censiti al C.T. Comune di Genova, Sez. III, Fg. 51, mapp.li 190 e 670.*

\*\*\*\*\*

**3) RISPOSTE AI QUESITI:**

*“Il c.t.u. letti gli atti ed i documenti di causa ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici catastali e l'agenzia del territorio competenti, effettuato sopralluogo:*

*1) individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere (specificando, in relazione a ciascun bene, i confini) e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota; verifichi le eventuali trascrizioni od iscrizioni esistenti sui beni oggetto della massa da dividere e nel caso in cui accerti l'omessa citazione in giudizio di alcuno dei soggetti indicati dall'art. 784 c.p.c. sospenda immediatamente le operazioni peritali e riferisca al giudice,*

*I titoli di provenienza reperiti presso la Conservatoria dei RR.II. risultano essere i seguenti:*

— *atto notarile Numero di Repertorio 115685 del 2/10/1961 Registrato al n°. 005257 il 10 ottobre 1961. Con tale atto a rogito Notaio Traverso Giuseppino, i Sigg.ri Leoncini Giuseppe, Petrini Gian Pietro e Berrino Gerolamo, hanno acquistato dal Sig. Campo Teodoro un lotto di terreno (iscritto a C.T. comune di Genova Sez. III, Fg. 51 mappali 194, 195 e 196, oggi divenuti unico mappale 196) su cui successivamente è stato edificato l'immobile di Via Superiore Briscata 4 a seguito di progetto edilizio n°. 134/1962 approvato*

*con Provvedimento n°. 1495 del 28 maggio 1962. In data 24/10/1977 veniva rilasciato il relativo certificato di Abitabilità (usabilità) n°. 1176 (Allegato 8);*

- *atto notarile rogato dal Notaio Giuliano Dondero in data 6 agosto 1975 in Genova, di cui si trasmette nota di trascrizione n°. RP 9285 del 1975 datata 1/9/1975 (allegato 8). Con tale atto, i Sigg.ri Leoncini Giuseppe, Petrini Gian Pietro e Berrino Gerolamo, hanno acquistato dai Sigg.ri Barchiesi Archimede e Agretti Elisa due lotti di terreno iscritti a C.T. comune di Genova Sez. III, Fg. 51 mappali 190 e 670.*

*I beni oggetto della massa da dividere risultano pertanto essere quelli discendenti dai titoli di cui sopra, ed in particolare:*

- *fabbricato sito Via Superiore Briscata civ. 4 censito al C.F. del Comune di Genova Sez. SEP, Fg. 51, Particella 1009, Zona Cens. 2, Categoria D/1, Rendita €. 8.578,35, con corte esterna (censito al CT. Comune di Genova, Sez. III, Fg. 51, Mappale 196). Il fabbricato risultata dotato di corte esterna e confina: a nord con i due lotti di terreno censiti al CT comune di Genova, Sez. III, Fg. 51 Particelle 190 e 670 dei medesimi intestatari, ad est con la strada Via Superiore Briscata (al piano terreno) e con il terrapieno sottostante la sede stradale di cui sopra al piano seminterrato, a Sud con il mappale 617 del C.T. Comune di Genova, Sez. III Fg. 51 e ad ovest in affaccio sul torrente Molinassi;*
- *terreno adiacente all' immobile di cui sopra censito al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51, Particella 190, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, Superficie 200 mq., Reddito Dominicale €. 0,19, Reddito Agrario €. 0,05. Il terreno confina: a nord con il lotto censito al CT comune di Genova, Sez. III, Fg. 51 Particelle 749, ad est con il lotto censito al CT comune di Genova, Sez. III, Fg. 51 Particelle 670, a Sud. con il mappale 196 del C.T. Comune di Genova (fabbricato sito Via Superiore Briscata civ. 4 censito al C.F. del Comune di Genova Sez. SEP, Fg. 51, Particella 1009), e ad ovest in affaccio sul torrente Molinassi;*

• terreno adiacente all'immobile di cui sopra censito al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51, Particella 670, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 2, Superficie 260 mq., Reddito Dominicale €. 4,70, Reddito Agrario €. 2,75. Il terreno confina: a nord con il lotto censito al CT comune di Genova, Sez. III, Fg. 51 Particelle 189, ad est con la strada Via Superiore Briscata, a Sud con il mappale 196 del C.T. Comune di Genova (fabbricato sito Via Superiore Briscata civ. 4 censito al C.F. del Comune di Genova Sez. SEP, Fg. 51, Particella 1009), e ad ovest con il lotto censito al CT comune di Genova, Sez. III, Fg. 51 Particelle 190.

Gli immobili sopra descritti, appartengono alle parti in causa nella quota indivisa di 1/3 ciascuno, pertanto il Sig. Sig. Gerolamo Berrino risulta proprietario di 1/3 dell'intera massa dei beni, il Sig. Gian Pietro Petrini risulta proprietario di 1/3 dell'intera massa dei beni ed il Sig. Giuseppe Leoncini risulta proprietario di 1/3 dell'intera massa dei beni da dividere, consistenti nel fabbricato di Via Superiore Briscata 4 dotato di corte esterna e di due lotti di terreno censiti al C.T. comune di Genova, Sez. III, Fg. 51 Particelle 190 e 670.

Non sono presenti successive trascrizioni od iscrizioni sui beni oggetto della presente Relazione come meglio riportato nell'allegato 2 (visure ipotecarie).

Non risultano presenti alla data odierna, soggetti estranei alla citazione di cui all'art. 784 c.p.c..

\*\*\*\*\*

**2) individui catastalmente (specificando, oltre agli identificativi catastali, anche il riferimento alle planimetrie depositate in catasto) e descriva dettagliatamente i beni stessi, ne dia la rappresentazione grafica e fotografica e specifichi il loro attuale valore di mercato (indicando i parametri utilizzati per la stima);**

Di seguito si riportano i dati catastali dei beni in oggetto:

- a) *fabbricato sito Via Superiore Briscata civ. 4 censito al C.F. del Comune di Genova Sez. SEP, Fig. 51, Particella 1009, Zona Cens. 2, Categoria D/1, Rendita €. 8.578,35 (oggi Sub. 1 con rendita catastale €. 2.000,00 a seguito della presentazione di denuncia di variazione catastale mediante pratica DOCFA avvenuta in data 27/07/2017), si allega planimetria catastale aggiornata (allegato 9) e visura storica (allegato 10);*
- b) *terreno adiacente all'immobile di cui sopra censito al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51, Particella 190, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, Superficie 200 mq., Reddito Dominicale €. 0,19, Reddito Agrario €. 0,05, si allega estratto di mappa catastale (Vax) con identificazione del terreno (allegato 11) e visura storica (allegato 12);*
- c) *terreno adiacente all'immobile di cui sopra censito al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51, Particella 670, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 2, Superficie 260 mq., Reddito Dominicale €. 4,70, Reddito Agrario €. 2,75, si allega estratto di mappa catastale (Vax) con identificazione del terreno (allegato 13) e visura storica (allegato 14).*

*Si procede alla descrizione dei beni sopra elencati:*

- a) *Fabbricato sito in Via Superiore Briscata 4: l'immobile risulta edificato con su più livelli, con strutture in c.a. e tamponamenti in laterizio. I solai sono realizzati in latero cemento e la copertura piana, non praticabile, è finita in guaina impermeabile a vista. Sulla copertura è presente un vano tecnico, non ispezionabile, contenente presumibilmente i recipienti dell'acqua. Il piano terreno è dotato di ampie finestre ed è composto da un locale per attività e da una zona destinata a servizi igienico sanitari. Nella porzione a sud sono presenti alcune partizioni verticali, a perimetro della zona servizi, mentre tramite una scala interna in muratura si raggiunge il piano "ammezzato" destinato agli uffici dell'opificio. E' presente un poggiolo sul lato ovest fronte "Torrente Molinassi" e l'accesso all'edificio avviene tramite terrazzo dalla prospiciente via Superiore Briscata. Il varco di accesso ai locali è*

*ampio ma l'accessibilità al fabbricato è scarsa in quanto la dimensione (larghezza) della via di accesso ne limita fortemente la fruibilità.*

*Il piano seminterrato è parzialmente realizzato sotto il livello stradale (fronte est) mentre la porzione di fabbricato lato sud, ovest e nord affaccia direttamente all'esterno e risulta dotata di ampie finestrate. Il fabbricato è unito da una scala esterna di collegamento fra i piani terreno e seminterrato. Sul fronte nord al piano seminterrato, è presente una veranda esterna al fabbricato collegata allo stesso mediante porta di accesso, con pareti realizzate in parte in lastre di metallo ed in parte in c.a. (in particolare si segnalano due muri perimetrali in c.a. come evidenziato dalla documentazione fotografica trasmessa come allegato 15) con copertura in vetroresina ondulata.*

*Lo stato manutentivo dei beni è molto precario e non risultano né funzionanti né a norma di legge i pochi impianti presenti. In particolare non risulta presente alcun generatore di calore per il riscaldamento e/o produzione di acs sanitaria. I serramenti in ferro, mono vetro, sono in pessime condizioni, così come tutti gli intonaci perimetrali. Dalla copertura sono visibili ampi segni di infiltrazione che hanno causato il distacco di intonaci, dall'intradosso della soletta, rottura di pignatte del solaio nonché evidenti tracce di umidità. Il fabbricato risulta pertanto in pessimo stato manutentivo ed allo stato odierno è del tutto inutilizzabile senza la realizzazione di cospicui interventi manutentivi;*

- b) terreno adiacente all'immobile di cui sopra censito al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51, Particella 190: il terreno risulta completamente invaso da piante, sterpaglie e rovi. La pulizia effettuata a seguito di autorizzazione ricevuta dall'ill.mo Sig. Giudice, ha permesso l'accesso al terreno, seppur in zone limitate. Da quanto sopra si evidenzia che la porzione di terreno prospiciente il torrente Molinassi è franata in alcuni punti. Per la restante parte il terreno risulta pianeggiante;*

c) terreno adiacente all'immobile di cui sopra censito al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51, Particella 670: il terreno risulta completamente invaso da piante, sterpaglie e rovi. La pulizia effettuata a seguito di autorizzazione ricevuta dall'ill.mo Sig. Giudice, ha permesso l'accesso al terreno, seppur in zone limitate. Da quanto sopra si evidenzia che la porzione di terreno prospiciente la Via Superiore Briscata, è dotata di rampa di accesso al terreno. Per la restante parte il terreno risulta pianeggiante.

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato dei beni descritti è pari ad €. 132.300,00 (centotrentaduemilatrecento/00) per il fabbricato sito in Via Superiore Briscata 4 (comprensivo di corti annesse), di €. 100,00 (cento/00) per il terreno censito al mappale 190 e di €. 1.200,00 (milleduecento/00) per il terreno censito al mappale 670, per un totale complessivo della massa dei beni da dividere pari ad €. 133.600,00 (centotrentatremilaseicento/00).

I parametri utilizzati per la stima dei beni, sono quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cui si è applicato un fattore di riduzione sui valori unitari in funzione del precario stato di conservazione dei beni, della scarsa accessibilità degli stessi e soprattutto in funzione del periodo storico che vede il mercato immobiliare in forte sofferenza, e dai Valori Agricoli Medi (Agenzia delle Entrate). Oltre a quanto sopra, si è proceduto a parametrare il valore dell'U.I. di Via Superiore Briscata 4 con i valori di beni analoghi oggetto di recenti transazioni immobiliari avvenute in zone similari a quella in oggetto. In riferimento a quanto sopra, si segnala che sono attualmente in vendita e/o recentemente compravenduti numerosi immobili in località similari a quella ove sorge in ns. fabbricato, con valori simili a quelli esposti di seguito dallo scrivente.

Tutto ciò premesso, si riportano i dati economici relativi alle valutazioni effettuate dallo scrivente:

a) **Fabbricato sito in Via Superiore Briscata 4:**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2**

**Provincia: GENOVA Comune: GENOVA**

**Fascia/zona: Periferica/SESTRI PONENTE TU.A. (V. SESTRI-V.MENOTTI-V.PUCCINI-V.MERANO  
V.SIFFREDI- P.ZZA BARACCA)**

**Codice zona: D43 Microzona: 16**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Produttiva**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Superficie (L/N)
		Min	Max		
Capannoni industriali	Normale	590	850	L	L
<b>Capannoni tipici</b>	<b>Normale</b>	<b>590</b>	<b>850</b>	<b>L</b>	<b>L</b>
Laboratori	Normale	1100	1650	L	L

Trattandosi di un capannone tipico avente dimensioni pari a mq. 166 il piano terreno (comprensivo della relativa zona uffici), mq. 230 il piano seminterrato (comprensivo della veranda esterna), oltre alle aree esterne di pertinenza pari a circa mq. 215, lo scrivente ritiene congruo applicare il valore minimo individuato dall'OMI (allegato 16), con una decurtazione pari al 45% per le superfici coperte indicate, con una valutazione complessiva del fabbricato pari ad €. 590 – 45% x mq. 396, per complessivi €. 128.502,00 a cui andranno aggiunti €. 3.798,00 quale valorizzazione delle aree esterne annesse al fabbricato, per un totale complessivo del valore di mercato del bene pari ad €. 132.300,00 (centotrentaduemilatrecento/00).

**b) terreno censito al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51, Particella 190:**

In riferimento ai Valori Agricoli Medi anno 2013 emessi dall'Ufficio del Territorio di Genova –Regione Agraria 6 (allegato 17), il terreno in oggetto censito al CT con Qualità Bosco

*Ceduo, Classe 1, Superficie 200 mq., ha un valore per ettaro pari ad €. 4.486,00. Pertanto il valore complessivo del lotto in oggetto è pari a mq.  $200 \times \text{€}/h \text{ 4.486,00}/10.000,00 = \text{€. 89,72}$  che per arrotondamento diventano €. 100,00 (cento/00).*

**c) terreno censito al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51, Particella 670:**

*In riferimento ai Valori Agricoli Medi anno 2013 emessi dall'Ufficio del Territorio di Genova –Regione Agraria 6 (allegato 17), il terreno in oggetto censito al CT con Seminativo Irriguo Arborato, Classe 2, Superficie 260 mq, ha un valore per ettaro pari ad €. 45.767,00. Pertanto il valore complessivo del lotto in oggetto è pari a mq.  $260 \times \text{€}/h \text{ 45.767,00}/10.000,00 = \text{€. 1.189,94}$ , arrotondato ad €. 1.200,00 (milleduecento).*

*Pertanto il valore complessivo della massa dei beni da dividere è pari ad €. 133.600,00 (centotrentatremilaseicento).*

*Visto l'ampio stato di degrado in cui versano i manufatti oggetto di indagine, lo scrivente segnala che gli stessi, per poter essere sufficientemente mantenuti e quindi divenire utilizzabili, necessitano di interventi edili ed impiantistici di rilevante portata economica, rivolti al rifacimento degli impianti a norma di legge, al rifacimento dei servizi igienico sanitari, all'eliminazione delle infiltrazioni dalla copertura, oltre ad ulteriori interventi di ripristino prospetti e porzioni degradate. Tali interventi possono essere rapidamente e preliminarmente stimati in ulteriori €. 300,00 per mq. di superficie del capannone, per un valore complessivo delle opere pari a circa €. 120.000,00 (centoventimila/00 euro).*

*Di seguito breve elenco di immobili comparati con quello oggetto della presente perizia:*

- 1) Ex centrale del latte di Genova, (Bolzaneto - San Quirico): prezzo medio di vendita per capannoni aventi superficie da mq. 300 a 500 (paragonabili a quello oggetto della presente relazione), €/mq. 400,00 da ristrutturare. I capannoni sono autotrenabili e ben accessibili. A tal fine lo scrivente ha preso in esame oltre ai dati reperibili sugli immobili in vendita,*

*alcuni recenti trasferimenti di proprietà, ove primarie imprese locali hanno acquisto i capannoni per poter trasferire le loro attività (ad esempio Seima srl, Habitaria S.r.l., etc.), verificando l'omogeneità dei valori corrisposti a quelli oggetto della presente perizia.*

- 2) *Pino Sottano, capannone in perfette condizioni di manutenzione, mq. 450, richiesta € 250.000. Le caratteristiche di ubicazione del capannone sono simili a quello oggetto della presente perizia, ma le condizioni manutentive risultano perfette. Il valore di vendita, richiesto è paragonabile al valore del capannone oggetto della presente perizia (valore attuale più costi ristrutturazione).*
- 3) *Bargagli, capannone in sufficienti condizioni di manutenzione, mq. 467, richiesta € 129.000. Le caratteristiche di ubicazione del capannone sono simili a quello oggetto della presente perizia, ma le condizioni manutentive risultano sufficienti.*

\*\*\*\*\*

***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 casi di rilevata difformità il CTU eseguirà le necessarie procedure amministrative di accatastamento e/o di rettifica e aggiornamento dei dati catastali,***

*Gli immobili compresi nella massa da dividere sono stati all'epoca accatastati ed il fabbricato di Via Superiore Briscata civ. 4 presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dei sopralluoghi. In particolare si segnala quanto segue:*

*al Catasto Terreni l'immobile di Via Superiore Briscata 4 risulta erroneamente accatastato. Non viene rappresentata né la veranda esterna posta sul fronte nord del fabbricato al piano seminterrato, né la tettoia posta sempre a nord (piano terreno) del fabbricato. Inoltre il sedime*

*in mappa del fabbricato non risulta perfettamente allineato con quanto rilevato topograficamente. A tal fine lo scrivente ha proceduto con la redazione e presentazione di pratica PREGEO Tipo Mappale - Atto di Aggiornamento, per il corretto inserimento in mappa al Catasto Terreni di quanto rilevato. Il PREGEO è stato approvato con protocollo 2017/124930 in data 20/07/2017. Si allega alla presente copia della pratica PREGEO (modulistica allegato 18), ricevuta di approvazione (allegato 19), ricevuta di cassa (allegato 20).*

*Per quanto concerne il Catasto Fabbricati, lo scrivente ha proceduto al deposito di pratica DOCFA, per aggiornamento grafico planimetrie ed accatastamento veranda esterna sita al piano seminterrato e tettoia sita al piano terreno. La pratica DOCFA è stata approvata con protocollo n°. GE0127998 in data 27/07/2017. Si allega copia della pratica DOCFA (allegato 21), ricevuta di approvazione (allegato 22), ricevuta di cassa (allegato 23). **La presentazione della pratica DOCFA ha di fatto modificato l'identificazione catastale del fabbricato che dalla data del 27/07/2017 è censito al C.F. del Comune di Genova Sez. SEP, Fg. 51, Particella 1009, Sub. 1, Zona Cens. 2, Categoria D/1, Rendita €. 2.000,00.** Con l'occasione della presentazione della nuova pratica DOCFA, lo scrivente ha provveduto ad allineare il valore catastale del bene al reale valore di mercato dello stesso così come convenuto durante le OO.PP. con i CC.TT.PP.. Oltre a quanto sopra, lo scrivente ha depositato istanza di rettifica delle intestazioni catastali, in quanto quelle presenti agli atti non risultavano corrette, passando da 333/1000 per ciascun proprietario (per un totale di 999/1000) alla quota di 1/3 di comproprietà per ciascun comproprietario. In tale modo, la piena proprietà del bene è suddivisa fra i tre comproprietari così come previsto dagli atti di provenienza. Si trasmette in allegato (allegato 24) ricevuta di presentazione dell'istanza presentata agli uffici dell'Agenzia delle Entrate.*

*I due terreni censiti al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51, Particella 190 e 670 risultano correttamente rappresentati e correttamente intestati ai rispettivi comproprietari (proprietà di 1/3 per ciascun individuo).*

*Mi corre l'obbligo evidenziare, anche se non espressamente richiesto nel quesito licenziato dall'ill.mo Sig. Giudice Dott. Pasquale Grasso, che il fabbricato di Via Superiore Briscata 4 presenta difformità urbanistiche rispetto al progetto edilizio depositato in atti presso i pubblici uffici (Edilizia Privata del Comune di Genova). Tali difformità consistono nella presenza di un locale seminterrato (inesistente nel progetto costruttivo ma già sanzionato dai competenti uffici comunali come riportato nella nota n°. 195 del 23/1/1976 annessa all' allegato 4), nella presenza della veranda al piano seminterrato – lato nord del fabbricato non prevista a progetto (di tale manufatto non esiste data certa di realizzazione), nella presenza di una tettoia al piano terreno - lato nord anch'essa non prevista a progetto (di tale manufatto non esiste data certa di realizzazione), nella presenza di una scala esterna (lato sud) per il collegamento tra il piano terreno ed il piano seminterrato del fabbricato non prevista a progetto, nella modifica delle bucaure che risultano differenti da quelle presenti in progetto, nonché nella difformità di distribuzione interna, e nella presenza del piano ammezzato non previsto a progetto. Tali difformità urbanistiche, realizzate presumibilmente in data antecedente il 1 settembre 1967, risulterebbero sanabili **sotto il profilo urbanistico** ai sensi dell'art. 48 L.R. 16/08 e ss.mm.ii. a condizione che la loro realizzazione sia precedente alla data sopra indicata (1/9/1967). In particolare lo scrivente a seguito di contatti con il Dirigente del Settore Edilizia Privata Dott. Paolo Berio, ha accertato che sotto il profilo urbanistico il fabbricato non risulterebbe sanzionabile d'ufficio dagli uffici competenti in virtù della sanzione emessa con nota n°. 195 del 23/1/1976. Ciò a seguito di una recente sentenza del Consiglio di Stato, che ha determinato quanto sopra esposto. Tuttavia gli stessi uffici Comunali non possono rilasciare la conformità urbanistica sul bene in quanto la sanzione comminata all'epoca dei fatti non regolarizza l'immobile sotto il profilo urbanistico.*

*Pertanto, l'immobile non è sanzionabile d'ufficio, ma in caso di necessità di documento di Conformità Urbanistica (compravendita), le strade da seguire sarebbero le seguenti:*

1) *attivazione procedure di sanatoria ai sensi dell'Art. 48 L.R. 16/08 e ss.mm. con conseguente pagamento delle relative sanzioni previste nel corpo dell'articolo;*

2) *attivazione delle procedure di sanatoria ordinaria, qualora le stesse risultino attivabili ai sensi delle norme di piano.*

\*\*\*\*\*

**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;***

*I beni in oggetto, come convenuto con il Collegio Peritale, non risultano comodamente ed utilmente divisibili secondo le quote di spettanza di ciascun dividente. Pertanto lo scrivente non procede con la predisposizione di progetti divisionali, la cui applicazione genererebbe evidenti disomogeneità nella divisione dei lotti, nonché costi molto importanti da sostenere per la divisione dei beni.*

\*\*\*\*\*

**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);***

*In conseguenza di quanto esposto al punto 5) del quesito, lo scrivente non producendo progetti di divisione dei beni, non può procedere alla costituzione di servitù attive / passive a favore dell'uno o dell'altro comproprietario.*

\*\*\*\*\*

**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;**

*Come riferito al punto 5 del presente quesito, lo scrivente anche in funzione delle ampie riflessioni sviluppate con il Collegio Peritale, ritiene che beni in oggetto non siano comodamente ed utilmente divisibili secondo le quote di spettanza di ciascun condividente.*

*La suddivisione in tre lotti dei beni in oggetto (fabbricato e terreni) potrebbe avvenire solo dietro consistenti opere edilizie, frazionando di fatto i locali e realizzando scale di collegamento interne tra il piano terreno ed il seminterrato, una per ciascuno dei tre lotti. Inoltre, essendo i servizi igienici dislocati nella porzione a sud del locale, risulta evidente che le opere edilizie ed impiantistiche da realizzare per poter effettuare un'opera fruibile da tutti i comproprietari, sarebbero molto invasive sia sotto il profilo edilizio / impiantistico che economico. La suddivisione in tre lotti genererebbe fra l'altro, un lotto intercluso al piano seminterrato, decisamente sfavorito rispetto a quelli posti in testata del fabbricato. Non solo, i terreni posti nord del fabbricato, risultano dotati di unico accesso e la loro divisibilità è del tutto improbabile.*

*Va inoltre sottolineato, anche ai fini di una corretta valutazione economica del bene, che lo stesso presenta difformità urbanistiche realizzate presumibilmente ante 1 settembre 1967, sanabili ai sensi dell'art. 48 L.R. 16/08 e ss.mm.ii.. Le difformità rilevate dallo scrivente sono riconducibili alla presenza di un locale seminterrato (inesistente nel progetto costruttivo e già sanzionato dai competenti uffici comunali come riportato nella nota n°. 195 del 23/1/1976 annessa all' allegato 4), nella presenza della veranda al piano seminterrato – lato nord del fabbricato non prevista a progetto, nella presenza di una tettoia al piano terreno - lato nord anch'essa non prevista a progetto, nella presenza di una scala esterna (lato sud) per il collegamento tra il piano terreno ed il piano seminterrato del fabbricato, nella modifica delle*

bucature che risultano differenti da quelle presenti in progetto, nonché nella difformità di distribuzione interna e nella presenza del piano ammezzato non previsto a progetto.

Tutto ciò premesso, lo scrivente di seguito richiama quanto esposto ai punti 2 e 3 del quesito in merito al valore di mercato dei beni:

**a) Fabbricato sito in Via Superiore Briscata 4:**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2**

**Provincia: GENOVA Comune: GENOVA**

**Fascia/zona: Periferica/SESTRI PONENTE TU.A. (V. SESTRI-V.MENOTTI-V.PUCCINI-V.MERANO-V.SIFFREDI-P.ZZA BARACCA)**

**Codice zona: D43**

**Microzona: 16**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Produttiva**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Superficie (L/N)
		Min	Max		
Capannoni industriali	Normale	590	850	L	L
<b>Capannoni tipici</b>	<b>Normale</b>	<b>590</b>	<b>850</b>	<b>L</b>	<b>L</b>
Laboratori	Normale	1100	1650	L	L

Trattandosi di un capannone tipico avente dimensioni pari a mq. 166 il piano terreno (comprensivo della relativa zona uffici), mq. 230 il piano seminterrato (comprensivo della veranda esterna), oltre alle aree esterne di pertinenza pari a circa mq. 215, lo scrivente ritiene congruo applicare il valore minimo individuato dall'OMI (allegato 16), con una decurtazione pari al 45% per le superfici coperte indicate, con una valutazione complessiva del fabbricato pari ad €. 590 – 45% x mq. 396, per complessivi €. 128.502,00 a cui andranno aggiunti €. 3.798,00 quale valorizzazione delle aree esterne annesse al fabbricato, per un



*totale complessivo del valore di mercato del bene pari ad €. 132.300,00 (centotrentaduemilatrecento/00).*

**b) terreno censito al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51, Particella 190:**

*In riferimento ai Valori Agricoli Medi anno 2013 emessi dall'Ufficio del Territorio di Genova –Regione Agraria 6 (allegato 17), il terreno in oggetto censito al CT con Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, Superficie 200 mq., ha un valore per ettaro pari ad €. 4.486,00. Pertanto il valore complessivo del lotto in oggetto è pari a mq.  $200 \times \text{€}/h \ 4.486,00/10.000,00 = \text{€} \ 89,72$  che per arrotondamento diventano €. 100,00 (cento/00).*

**c) terreno censito al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51, Particella 670:**

*In riferimento ai Valori Agricoli Medi anno 2013 emessi dall'Ufficio del Territorio di Genova –Regione Agraria 6 (allegato 17), il terreno in oggetto censito al CT con Seminativo Irriguo Arborato, Classe 2, Superficie 260 mq, ha un valore per ettaro pari ad €. 45.767,00. Pertanto il valore complessivo del lotto in oggetto è pari a mq.  $260 \times \text{€}/h \ 45.767,00/10.000,00 = \text{€} \ 1.189,94$ , arrotondato ad €. 1.200,00 (milleduecento).*

***Pertanto il valore complessivo della massa dei beni da dividere è pari ad €. 133.600,00 (centotrentatremilaseicento/00).***

*Il valore sopra riportato non tiene in considerazione gli oneri per le sanzioni urbanistiche e per le spese tecniche relative alla presentazione delle pratiche di sanatoria urbanistica in quanto non oggetto del quesito licenziato dall'ill.mo Sig. Giudice.*

*Oltre a quanto sopra, visto l'ampio stato di degrado in cui versano i manufatti oggetto di indagine, lo scrivente segnala che gli stessi, per poter essere sufficientemente mantenuti, necessitano di interventi edili ed impiantistici di rilevante portata economica, rivolti al rifacimento degli impianti a norma di legge, al rifacimento dei servizi igienico sanitari, all'eliminazione delle infiltrazioni dalla copertura, oltre ad ulteriori interventi di ripristino*

*prospetti e porzioni degradate. Tali interventi possono essere rapidamente stimati in ulteriori €.  
300,00 per mq. di superficie del capannone, per un valore complessivo delle opere pari a circa  
ad ulteriori €. 120.000,00 (centoventimila/00 euro).*

\*\*\*\*\*

**8) ove richiesto dalla Legge, acquisisca o predisponga (anche ricorrendo all'opera di un ausiliario a ciò abilitato) il documento di certificazione energetica.”**

*In allegato alla presente relazione (allegato 25) lo scrivente trasmette copia dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica) n°. 30965 del 28/07/2017 redatta e trasmessa agli enti competenti ai sensi della vigente normativa, completa della ricevuta di pagamento e di protocollo di trasmissione n°. PG/2017/0258853 presso i competenti uffici della Regione Liguria.*

\*\*\*\*\*

*Con quanto sopra esposto lo scrivente ritiene di avere risposto ai quesiti formulati, ritenendo di avere fornito gli elementi per le decisioni del caso.*

*Si trasmette copia della presente bozza alle Parti affinché esse possano formulare eventuali osservazioni e/o note tecniche entro il termine ultimo del giorno 7/09/2017, sulle quali verrà data risposta nell'ambito della stesura della relazione finale.*

*La mancanza di ricezione entro detta data sarà ritenuta rinuncia definitiva ad osservazioni, liberando il CTU per la consegna definitiva.*

*Il sottoscritto rassegna la presente con vivi ossequi.*

*Genova, 28 luglio 2017*

*Il C.T.U.*

*Geom. Daniele Muzio*



- Allegati:*
- 1) *Richiesta autorizzazione pulizia aree (prev. ENT di Zappia Marco);*
  - 2) *Ispezioni Ipotecarie;*
  - 3) *Copia atti Provenienza;*
  - 4) *Copia progetto urbanistico;*
  - 5) *Ricevuta autorizzazione pulizia aree (prev. ENT di Zappia Marco);*
  - 6) *Elaborato rilievo topografico;*
  - 7) *Certificazione documentazione catasto CF;*
  - 8) *Certificato di Usabilità;*
  - 9) *Planimetria CF fabbricato Via Superiore Briscata 4;*
  - 10) *Visura storica CF fabbricato Via Superiore Briscata 4;*
  - 11) *Estratto di Mappa CT terreno mappale 190;*
  - 12) *Visura storica CT terreno mappale 190;*
  - 13) *Estratto di Mappa CT terreno mappale 670;*
  - 14) *Visura storica CT terreno mappale 670;*
  - 15) *Documentazione fotografica e punti di vista;*
  - 16) *Estratto valori OMI secondo semestre 2016;*
  - 17) *Estratto valori V.A.M. annualità 2013;*
  - 18) *Modulistica pratica PREGEO;*
  - 19) *Ricevuta Approvazione PREGEO;*
  - 20) *Ricevuta di cassa PREGEO;*
  - 21) *Modulistica pratica DOCFA;*
  - 22) *Ricevuta Approvazione DOCFA;*
  - 23) *Ricevuta di cassa DOCFA;*
  - 24) *Istanza Agenzia Entrate per rettifica quote intestazione Fabbricato;*
  - 25) *APE n°. 30965 del 28/07/2017;*
  - 26) *Elaborato rilievo Metrico con sovrapposizioni;*
  - 27) *Verbali delle OO.PP.*

\*\*\*\*\*

Premesso quanto sopra, lo scrivente CTU riporta di seguito le Osservazioni alla Bozza di Relazione di CTU ricevute dalle Parti, complete delle proprie Controdeduzioni.

**Osservazioni dei CCTTPP e Controdeduzioni del CTU.**

Sono pervenute entro la data del 7/9/2017 indicata nella Bozza di Relazione di CTU le Osservazioni delle Parti Attrice (Sig. Gerolamo Berrino) e Convenuta (Sig. Gian Pietro Petrini), a mezzo dei rispettivi CCTTPP, riportate in allegato alla presente (allegato 31 Parte Attrice ed allegato 32 Parte Convenuta).

Non sono pervenute Osservazioni di Parte dalla Parte Convenuta Sig. Giuseppe Leoncini.

Il CTU, lette ed analizzate attentamente le Osservazioni di cui agli allegati n°. 31 e 32, alle quali si rimanda l'attenzione del lettore onde evitare di incorrere in imprecise ed inesaurive sintesi, esprime di seguito le proprie motivate Controdeduzioni:

**Osservazioni del CTP Attrice (Geom. Simone Verucci) e Controdeduzioni del CTU.**

Il CTU controdeduce le Osservazioni di cui all'allegato 31 del CTP Geom. Simone Verucci, che risultano espresse puntualmente per ciascuna domanda del Quesito e risultano in parte accoglibili:

***Punto 1 del Quesito:*** il CTP Geom. Simone Verucci ritiene che le operazioni svolte dallo scrivente CTU siano valide e le ricerche espletate corrette ed esaustive concordando con le risultanze collegialmente esaminate e riportate nella Bozza di Relazione del CTU.

**Controdeduzioni del CTU:** nulla da commentare.

***Punto 2 del Quesito:*** *il Geom. Simone Verucci ritiene che l'indicazione fornita dallo scrivente circa l'importo delle opere necessarie ad una rimessa in pristino del fabbricato, sia discutibile in quanto sostitutiva e/o anticipativa di una volontà imprenditoriale dell'eventuale compratore il quale potrebbe benissimo non essere interessato alla ristrutturazione del corpo di fabbrica*

*bensì alla sua cubatura amministrativa per poter edificare altri manufatti successivamente alla demolizione dell'esistente. Inoltre non tecnicamente supportata come quantificazione dell'importo unitario a mq. del costo di ristrutturazione. Pertanto il Geom. Simone Verucci ritiene tale indicazione fuorviante e utile, per colori i quali, non tecnici, vogliono opporsi all'eventuale vendita. Risultano corrette le risultanze delle indagini catastali.*

**Controdeduzioni del CTU:** lo scrivente ribadisce quanto già esposto verbalmente ai CCTTPP prima della consegna della bozza di relazione di CTU e cioè che la quantificazione economica degli interventi di manutenzione al capannone nasce dall'esigenza di far comprendere le precarie condizioni manutentive del bene all'ill.mo Sig. Giudice, nonché dal colloquio effettuato con lo stesso Dott. Pasquale Grasso in data 27/07/2017. Ciò premesso il dato esposto in bozza di relazione di CTU, ***qui confermato***, non vuole in alcun modo incidere sulla volontà imprenditoriale dell'eventuale compratore ma esclusivamente far comprendere il pessimo stato manutentivo di un immobile, che così come si presenta oggi, non risulta in alcun modo fruibile ed utilizzabile. Non posso inoltre accogliere l'eccezione riguardante lo sfruttamento della volumetria del capannone, in quanto con le vigenti normative (con particolare riferimento ai Piani di Bacino) sul medesimo lotto di terreno risulterebbe impossibile procedere alla realizzazione di nuovi volumi a causa della fascia di inedificabilità assoluta (riportata nel Piano di Bacino), anche in caso di demolizione del lotto esistente.

Per quanto concerne la quantificazione economica degli importi esposti in perizia, si è proceduto a dare una valutazione sommaria parametrica, che rappresenta gli standard minimi di ristrutturazione per rendere il manufatto fruibile, utilizzabile e dotato di impianti a norma di legge. Sul punto in esame non possono essere accolte le note critiche evidenziate dal CTP Geom. Simone Verucci ed il CTU conferma quanto già esposto nella propria Bozza di Relazione.

***Punto 3 del Quesito:*** *il CTP Geom. Simone Verucci evidenzia che anche nella risposta alla terza parte del quesito lo scrivente si è sbilanciato in considerazioni non richieste in merito alla*

*regolarità urbanistica del fabbricato. Il CTP Geom. Simone Verucci dissente dalla posizione evidenziata nella bozza di CTU soprattutto quando il CTU artatamente accosta il certificato di regolarità urbanistica alla compravendita: pag. 17 – III capoverso, ritenendo l'indicazione medesimamente fuorviante o utile a chi non tecnico, propenda per sostenere la tesi dell'invendibilità del fabbricato, invendibilità già sconfessata dallo stesso Giudice promulgatore del quesito al quale la presente CTU deve dare risposta. Il CTP Geom. Simone Verucci ritiene che la certificazione di regolarità urbanistica non sia necessaria in quanto le opere non rispondenti al progetto depositato sono antecedenti al 1967, come anche lo stesso CTU ha evidenziato nella bozza di relazione d'ufficio ed inoltre le stesse non risultano sanzionabili. Quindi in caso di vendita il compratore nell'eventualità voglia mantenere il fabbricato e modificarlo o adeguarlo ad eventuali esigenze specifiche, potrà depositare la propria normale pratica edilizia e non gli verrà chiesta nessuna sanatoria, nell'eventualità l'eventuale acquirente volesse invece demolire l'attuale fabbricato, a maggior ragione non sarà ovviamente necessaria alcuna sanatoria. In conclusione non è necessaria la presentazione di alcuna sanatoria ai fini della vendita della massa di beni immobili di cui alla presente C.T.U..*

**Controdeduzioni del CTU:** lo scrivente ribadisce quanto già esposto verbalmente ai CCTTPP prima della consegna della Bozza di Relazione di CTU e cioè che l'approfondimento riferito alla regolarità urbanistica del bene, nasce dal colloquio effettuato con lo stesso Dott. Pasquale Grasso in data 27/07/2017 (vedasi allegato 28). Ciò premesso lo scrivente CTU recepisce parzialmente le note critiche esposte dal CTP Geom. Simone Verucci e precisa quanto segue: le opere realizzate in difformità al progetto costruttivo depositato in atti in epoca antecedente al 1/9/1967 non incidono sulla trasferibilità del bene come fra l'altro evidenziato nella sentenza 799/2017 del 22/03/2017. Va tuttavia effettuato un approfondimento sull'argomento in quanto la vendibilità del bene risulta cosa diversa dalla conformità urbanistica dello stesso.

Da un lato, la sanzione dell'incommerciabilità non viene in nessun caso ove sia accertata la costruzione di immobili anteriore al 1/9/1967 (come riportato nella sentenza dell'ill.mo Sig. Giudice), dall'altra parte va considerato che per quanto concerne la regolarità urbanistica, vige la normativa di riferimento, che nel nostro caso riporta alla L.R. 16/2008 e ss.mm.ii., che sull'argomento espone un intero Articolo (l'art. 48), che tratta proprio di abusi compiuti prima del 1/9/1967.

**Articolo 48** (Estratto Art. 48 L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.)

*(Opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967)*

- 1. Le opere in difformità da licenza edilizia eseguite prima del 1° settembre 1967 od in corso di realizzazione a tale data non rientranti nella definizione delle opere interne di cui all'articolo 22, comma 2, purché già accatastate all'epoca di loro esecuzione e munite di certificato di abitabilità o di agibilità, sono regolarizzabili, sotto il profilo amministrativo, mediante invio al Comune, da parte del proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, di comunicazione corredata da relazione descrittiva delle opere realizzate e da dichiarazione asseverata sulla data di esecuzione delle medesime e sui dati catastali e di abitabilità o agibilità.*
- 2. Ove le opere in difformità di cui al comma 1 concretino variazioni non già accatastate all'epoca della loro realizzazione o non risultanti dal certificato di abitabilità o agibilità sono regolarizzabili mediante invio al Comune di comunicazione di cui all'articolo 22, comma 3, lettere a), b) e c), preceduta dal versamento della somma di euro 516,00.*
- 3. Ove le opere in difformità di cui al comma 2 concretino variazioni in aumento della superficie della costruzione o della unità immobiliare fino alla soglia di 10 metri quadrati, la somma da corrispondere è pari a euro 5.164,00. Ove le variazioni in aumento siano di entità superiore e sino alla soglia di 20 metri quadrati la somma da corrispondere è pari a euro 10.328,00. Nel caso di variazioni di maggiore estensione la somma da corrispondere è preventivamente determinata dal Comune, su richiesta dell'interessato, tra un minimo di euro 15.492,00 ed un massimo di euro 46.476,00, tenendo conto delle caratteristiche dimensionali e funzionali della porzione interessata.*
- 4. Il Comune, ricevuta la comunicazione e la attestazione di versamento di cui ai commi 2 e 3, ove richiesto, certifica l'avvenuta presentazione.*
- 5. Ove le opere di cui ai commi 1, 2 e 3 risultino realizzate in aree od edifici già soggetti al vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) in violazione dell'articolo 7 della medesima legge, sotto il profilo amministrativo il Comune, in applicazione*

*dell'articolo 15 della stessa legge, impone il pagamento di una sanzione pari alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione.*

Il fabbricato in oggetto inteso come capannone sito al piano interrato e piano terreno oltre ammezzato, gode di una sorta di “regolarità” generata dal provvedimento contravvenzionale erogato dal Comune di Genova a cavallo degli anni 1960 / 1970. Di fatto, alla luce delle evidenze emerse dal documento di cui sopra (allegato 4, terza pagina), il CTU comunica che la porzione di immobile in muratura e c.a., denominato capannone, risulta regolare sotto il profilo urbanistico in quanto con nota prot. 195 del 23 gennaio 1976, gli uffici Comunali confermavano che nel nulla osta per l'agibilità dell'edificio in oggetto, rilasciato dal Reparto LL.PP. con il mod. 15 n. 7481 in data 23/01/1969, era compreso anche il piano sotto il terraneo (seminterrato). L'esecuzione di detto piano infatti, avvenuta anteriormente alla Legge 765/67 ed accertata in sede di visita come una difformità alle previsioni del progetto approvato con ordinanza sindacale n. 1495 in data 28/5/1962, era stata sanzionata con la liquidazione di normale provvedimento contravvenzionale, in quanto non contrastante con alcuna norma urbanistico – edilizia.

**A tal fine è stato chiarito che essendo il piano sotto il terraneo (seminterrato) ricompreso nel certificato di agibilità, poi rilasciato in via definitiva nell'anno 1977, il Capannone è da ritenersi conforme, quantomeno sotto il profilo delle volumetrie realizzate.**

Pertanto le opere realizzate in difformità al progetto costruttivo depositato in atti in epoca antecedente al 1/9/1967, (consistenti nella presenza di un locale seminterrato inesistente nel progetto costruttivo ma già sanzionato dai competenti uffici comunali come riportato nella nota n°. 195 del 23/1/1976 annessa all' allegato 4, nella presenza di una scala esterna lato sud per il collegamento tra il piano terreno ed il piano seminterrato del fabbricato non prevista a progetto, nella modifica delle bucaure che risultano differenti da quelle presenti in progetto, nonché nella difformità di distribuzione interna e nella presenza del piano ammezzato non previsto a progetto) risultano conformi e oggetto di certificato di agibilità rilasciato nell'anno 1977, mentre per le



opere accessorie consistenti nella presenza della veranda al piano seminterrato – lato nord del fabbricato non prevista a progetto e nella presenza di una tettoia al piano terreno - lato nord anch'essa non prevista a progetto, non si hanno riferimenti certi di datazione. In particolare detti manufatti non risultano presenti nel progetto costruttivo e non vengono rappresentati nella planimetria catastale del 1976, unico riferimento che garantisce una datazione certa circa l'esistenza dei manufatti. Pertanto in assenza di qualsivoglia documento comprovante datazione certa (per esempio una dichiarazione sostitutiva in atto notorio attestante l'epoca di realizzazione dell'abuso che ad oggi non risulta agli atti), lo scrivente non può stabilire con certezza la datazione a cui risale la realizzazione di dette opere, ma può confermare che le stesse sono postume rispetto all'anno 1976.

**Pertanto, a conclusione di quanto sopra espresso lo scrivente comunica che il “Capannone” risulta viziato dalla realizzazione di opere accessorie quali la veranda al piano seminterrato – lato nord del fabbricato non prevista a progetto e nella presenza di una tettoia al piano terreno - lato nord anch'essa non prevista a progetto.**

*Punto 5 del Quesito: il CTP Geom. Simone Verucci concorda con quanto contenuto nella Bozza di CTU.*

**Controdeduzioni del CTU:** nessuna Controdeduzione.

*Punto 6 del Quesito: il CTP Geom. Simone Verucci concorda con quanto contenuto nella Bozza di CTU.*

**Controdeduzioni del CTU:** nessuna Controdeduzione.

*Punto 7 del Quesito: il CTP Geom. Simone Verucci concorda con quanto contenuto nella Bozza di CTU in riferimento alla valutazione della massa dei beni. Rileva e ribadisce che l'indicazione del costo di manutenzione sia inutile e fuorviante.*

**Controdeduzioni del CTU:** si rimanda alle Controdeduzioni esposte al punto 2 del Quesito (pagina 29) per quanto riguarda la valutazione del costo di manutenzione del compendio.

*Punto 8 del Quesito: il CTP Geom. Simone Verucci non ha visionato negli allegati della Bozza di CTU l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) e pertanto ne richiede la produzione al CTU.*

**Controdeduzioni del CTU:** Il CTU rileva che nella Relazione di Bozza di CTU, sono chiaramente riportati i dati relativi all'elaborato APE ..... (estratto Bozza di relazione di CTU: *In allegato alla presente relazione (allegato 25) lo scrivente trasmette copia dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica) n°. 30965 del 28/07/2017 redatta e trasmessa agli enti competenti ai sensi della vigente normativa, completa della ricevuta di pagamento e di protocollo di trasmissione n°. PG/2017/0258853 presso i competenti uffici della Regione Liguria.*) e che il documento è stato trasmesso come allegato 25 nella mail pec 4 di 4 del 28/07/2017 regolarmente indirizzata e ricevuta sia dal CTP Geom. Simone Verucci che dal legale Dott. Avv.to Elia Ricci.

**Osservazioni del CTP Convenuta (Geom. Patrizio Sanvitale) e Controdeduzioni del CTU.**

Il CTU controdeduce quanto segue alle Osservazioni di cui all'allegato 32 del CTP Geom. Patrizio Sanvitale, che risultano espresse su singoli argomenti trattati nella Bozza di Relazione del CTU. Pertanto è necessario riportare di seguito ogni singolo passaggio delle Osservazioni per poter rispondere compiutamente alla Nota critica.

Dall'analisi di quanto esposto dal CTP Patrizio Sanvitale ed a seguito di ulteriori approfondimenti svolti presso il Regione Liguria, Dipartimento territorio, ambiente, infrastrutture e trasporti, Settore Difesa del Suolo, nella persona del Dott. Geologo Agostino Ramella, lo scrivente ritiene parzialmente accoglibili le note critiche del CTP Geom. Patrizio Sanvitale, con alcune precisazioni:

*Pag. 10 di 23 della Bozza di Relazione del CTU (allegato 29) – punto “a” – 2° cpv – Viene correttamente descritto un volume esterno presente all’epoca delle OO.PP. aderente al fabbricato o ad esso addossato: .... “una veranda esterna ... collegata ... mediante porta di accesso ...”.*

*Lo scrivente fin d’ora, vuole sensibilizzare il Preg.mo CTU nell’analisi e considerazioni che seguiranno perché, questo aspetto, unitamente ad altri abusi edilizi comunque e puntualmente descritti, impediscono la libera commerciabilità del bene ovvero la sottoscrizione di un atto di vendita o di divisione pregiudicando ulteriormente il valore commerciale del complesso in esame.*

*Di seguito, le motivazioni.*

*Pag. 15 di 23 della Bozza di Relazione del CTU (allegato 29) – 1°, 2° e 3° cpv – La risposta al quesito, a modesto parere, dovrebbe essere ampliata. Lo scrivente chiede al Preg.mo Consulente di condividere e quindi precisare il fatto che, la non corrispondenza dei luoghi descritti rispetto alla precedente planimetria agli atti del catasto (quella estratta e datata 24/04/1976 precedente a quella redatta dal Consulente e datata 27/07/2017), **impediva la commerciabilità del bene fino alla data in cui non si è aggiornato il Catasto (salvo le verifiche urbanistiche che seguiranno).***

*A tal riguardo viene richiamata la **legge 31 maggio 2010, n.78**, la quale ha introdotto nell’ordinamento, **l’obbligo di verifica relativa alla regolarità catastale dei fabbricati precedentemente alla stipula di ogni rogito pena la nullità dell’atto.***

*Quest’obbligo si concretizza mediante l’allegazione della planimetria catastale aggiornata all’atto di compravendita. La planimetria aggiornata **deve riportare lo stato di fatto dell’immobile, con il corredo delle dichiarazioni conformi di venditore ed acquirente alla data di stipula.***

*Quindi, solo per questo aspetto, fino alla data del 27/07/2017, la proprietà non era commerciabile e alienabile sotto ogni profilo; a questo aspetto se ne sommerà un altro che verrà trattato più avanti.*

**Controdeduzioni del CTU:** alla luce di quanto sopra esposto, il CTU accoglie parzialmente la nota critica in quanto effettivamente le planimetrie catastali in atto fino alla data del 27/7/2017 erano difformi, per il solo fabbricato, dallo stato dei luoghi rilevato. Pertanto la proprietà del solo fabbricato “capannone” non risultava commerciabile, mentre i due lotti di terreno adiacenti risultavano regolarmente commercializzabili.

***Pag. 16 di 23 della Bozza di Relazione del CTU (allegato 29) – 2° cpv – Il Preg.mo Consulente puntualmente riporta una nota del Comune datata 23/01/1976 (che indica il solo piano seminterrato del fabbricato) che prende atto dell’esistenza di una parte del fabbricato realizzata abusivamente all’epoca dell’edificazione (quella seminterrata); detta nota sottoscritta dal Comune nel mese di gennaio ’76, non cita la veranda (perché evidentemente edificata successivamente).***

*La predetta veranda, concretizzandosi urbanisticamente come volume edilizio o incremento superficario del complesso, conferma o attesta inequivocabilmente il fatto che, nel mese di gennaio 1976, tale manufatto, non esisteva (tanto è vero che la pianta catastale vecchia, **non la riporta**).*

*Quindi, la vendita di un immobile che presenti irregolarità dal punto di vista urbanistico, non comporta semplicemente l’inadempimento e dunque la responsabilità contrattuale del venditore, ma implica la nullità del contratto stesso (**da ultimo, per la nullità è anche Trib. Massa 9 aprile 2014**). In materia, si sono spese molteplici pronunce della Cassazione che, grazie alle Leggi già emanate sull’argomento “abusivismo”, hanno riconfermato quanto già statuito. Solo per citazione, la Cassazione in data 5 dicembre 2014 n. 25811 (Rel. Triola) e in data 17 ottobre 2013*

*n. 23591, ha riconfermato che, oltre alla nullità di carattere formale per gli atti di trasferimento di immobili da cui non risulti la regolarità urbanistica del bene o la pendenza del procedimento di sanatoria, sussiste altresì la nullità di carattere “sostanziale” per gli atti di trasferimento di immobili comunque non in regola con la normativa urbanistica.*

**Controdeduzioni del CTU:** alla luce di quanto sopra esposto, il CTU accoglie la nota critica in quanto non si hanno evidenze dell’esistenza della veranda citata dal CTP Geom. Patrizio Sanvitale prima dell’acatastamento del fabbricato, risalente al 24 aprile 1976. La veranda “abusiva” risulta legata e comunicante direttamente con il Capannone formandone un unico corpo di fabbrica. La stessa compromette pertanto la vendibilità dell’intero fabbricato (capannone + veranda) in quanto risulta abusivamente realizzata in data posteriore al 24 aprile 1976. Non solo, tale veranda risulta insanabile sotto il profilo urbanistico in quanto ricade all’interno della fascia di rispetto di inedificabilità prevista dalle norme del vigente Piano di Bacino e pertanto non godendo di alcuna conformità urbanistica dovrà essere demolita al fine di poter rendere commerciabile l’intero Capannone.

***Pag. 16 di 23 della Bozza di Relazione del CTU (allegato 29) – ultime righe – Il Preg.mo Consulente, nel descrivere la pratica di sanatoria edilizia volta alla regolarizzazione del fabbricato, adottando una procedura ai sensi dell’art. 48 della L.R. 16/08 e ss.mm.ii. sul presupposto che le parti del compendio prive di legittimità siano state realizzate prima del 01/09/1967, rispettosamente, **non** deve ricomprendere la veranda perché realizzata dopo tale data (per la precisione dopo la nota del Comune del 23/01/76).***

*La veranda deve necessariamente seguire un’altra “strada” di “sanatoria” per opere eseguite dopo il 01/09/67 laddove, però, sussistono i presupposti dettati dalla norma vigente; per esempio, la conformità alle norme edilizie e urbanistiche dell’epoca e quelle correnti (si chiama in gergo “doppia conformità”).*

*Oltre questo aspetto che si limita allo studio dei piani regolatori, nel caso della veranda, è comunque necessaria e fondamentale un'analisi delle "fasce di rispetto demaniali" per la presenza del corso d'acqua che corre ai piedi del fabbricato principale.*

*Il nuovo regolamento Regionale del 16/03/16 n. 1 che coordina il Testo in Materia di Tutela delle Aree di Pertinenza dei Corsi d'Acqua e che deriva dai dettami del R.D. n. 523/1904, **inibisce gli interventi ovvero le sanatorie per le nuove volumetrie all'interno delle predette fasce di rispetto.***

*Questa prima e semplice analisi Demaniale, si traduce nell'obbligo di demolizione del manufatto descritto dal Preg.mo CTU e, fino alla data in cui tale manufatto rappresentato nel nuovo elaborato catastale redatto in data 27/07/2017 **non verrà rimosso grazie ad opere edilizie mirate**, la proprietà, in qualunque modo, **non potrà essere commercializzata e/o rogitata** (perché l'atto sarebbe caratterizzato di nullità per i motivi visti sopra).*

*Per concludere l'analisi, era doveroso per il Preg.mo Consulente denunciare a Catasto la realtà delle cose ispezionate in loco durante le OO.PP.; scavando però negli antefatti e quindi nell'analisi della veranda peraltro edificata dalle parti in causa, quando si opererà la demolizione concreta del manufatto abusivo e insanabile (perché, si ripete, realizzato all'interno della fascia di rispetto Demaniale), sarà necessario ridepositare un ennesimo elaborato catastale (previa ripulitura della mappa) depurato del predetto volume edilizio.*

*Tale operazione catastale sommati ai costi dell'effettiva demolizione del predetto abuso, dovranno essere decurtati dal valore del compendio finale oggetto di stima che ammontano a **circa 10.000,00 euro.***

**Controdeduzioni del CTU:** alla luce di quanto sopra esposto, il CTU accoglie la nota del CTP Geom. Patrizio Sanvitale come fra l'altro già esposto nel precedente punto. Il CTU ritiene che la valorizzazione delle spese per la rimozione della veranda esistente e relative pratiche di

aggiornamento catastale (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) possano incidere per un costo forfettario onnicomprensivo di circa €. 5.000,00 (cinquemila), che dovranno essere dedotti dal valore del bene stimato nella Bozza di Relazione del CTU. Si segnala che la veranda di cui sopra, essendo edificata abusivamente in data successiva al 24/04/1976, non può essere sanata in alcun modo in quanto ricadente all'interno della fascia di inedificabilità di cui al Piano di Bacino citato.

***Pag. 17 di 23 della Bozza di Relazione del CTU (allegato 29) – 1° cpv – Il Preg.mo Consulente riferisce di una decisione del Consiglio di Stato (a sua volta riportata dal Dirigente) che dispensa le Amministrazioni dall'obbligo di sanzionare la proprietà ancorché l'immobile sia comunque da regolarizzare a fronte di una sanatoria edilizia per “opere eseguite prima del 01/09/67.***

*Al di là del fatto che non si conosce in dettaglio il caso citato o trattato al Consiglio di Stato (per valutare se applicabile al caso in esame), per alienare un bene (ovvero per stimare una proprietà sul presupposto che sia regolare sotto ogni profilo), non si deve interpellare il Comune ma semplicemente mettere in condizione una controparte di poter acquistare un immobile regolarizzato catastalmente e, soprattutto, urbanisticamente sul presupposto dichiarativo delle **PARTI IN CAUSA in sede contrattuale !!.***

*Come già riportato, le dichiarazioni di conformità deve renderle il “venditore” che, in questa vertenza, sono tutte le parti in causa nessuna esclusa!!.*

*Questa è una nota che deve essere comunque evidenziata per evitare che un domani, i CCTT coinvolti, possano cadere in superficialità per non aver sottolineato tali e fondamentali aspetti. Per concludere la nota al punto, suggerisco al Preg.mo CTU di riportare la Legge “art. 48” che sanerebbe il fabbricato principale e non la veranda per determinare i costi; la sanzione massima da corrispondere al Comune per ampie volumetrie come quella in esame, ammonterebbe ad euro 46.476,00 oltre le spese professionali e oneri accessori ovvero circa **euro 50.000,00 omnia comprehensive.***

*Questo costo “urbanistico”, sommato a quello per la demolizione della veranda e delle pratiche catastali per ridepositare i documenti (che dovranno essere graficamente depurati del volume) pari ad euro 10.000,00 circa, dovranno essere decurtati dalla stima finale del Preg.mo Consulente perché **costi obbligatori da sostenere (per tutte le parti in causa)**.*

**Controdeduzioni del CTU:** alla luce di quanto sopra esposto dal CTP Geom. Sanvitale Patrizio, il CTU ritiene di dover precisare quanto emerso da ulteriori confronti con l’ufficio edilizia privata del Comune di Genova, con particolare riferimento ai colloqui scambiati con il Dott. Paolo Berio. In particolare alla luce delle evidenze emerse dal documento allegato 4 - terza pagina, il CTU conferma che la porzione di immobile in muratura e c.a., denominato capannone, risulterebbe regolare sotto il profilo urbanistico in quanto con nota prot. 195 del 23 gennaio 1976, gli uffici Comunali confermavano che nel nulla osta per l’agibilità dell’edificio in oggetto, rilasciato dal Reparto LL.PP. con il mod. 15 n. 7481 in data 23/01/1969, era compreso anche il piano sotto il terraneo (seminterrato). L’esecuzione di detto piano infatti, avvenuta anteriormente alla Legge 765/67 ed accertata in sede di visita come una difformità alle previsioni del progetto approvato con ordinanza sindacale n. 1495 in data 28/5/1962, era stata sanzionata con la liquidazione di normale provvedimento contravvenzionale, in quanto non contrastante con alcuna norma urbanistico – edilizia.

**A tal fine è stato chiarito che essendo il piano sotto il terraneo (seminterrato) ricompreso nel certificato di agibilità, poi rilasciato in via definitiva nell’anno 1977, lo stesso è da ritenersi conforme, quantomeno sotto il profilo delle volumetrie realizzate.**

Tuttavia a causa della costruzione del volume definito “veranda”, edificato sulla corte del fabbricato principale e legato allo stesso, il fabbricato perde i requisiti di conformità urbanistica.



La risoluzione della problematica, trovandosi di fronte ad una veranda insanabile sotto il profilo urbanistico per le motivazioni già sopra enunciate (fascia di rispetto – area di inedificabilità Piano di Bacino), va individuata nella demolizione del bene incongruo (veranda).

Pertanto come sopra già richiamato, il costo complessivo di €. 5.000,00 circa per la demolizione della veranda e la rettifica della documentazione catastale andrà dedotto dal valore del compendio immobiliare oggetto di verifica.

***Pag. 19 di 23 della Bozza di Relazione del CTU (allegato 29) – prime righe** – Viene richiamato il punto sulla sanabilità ante '67 di tutti gli abusi riscontrati. Lo scrivente richiama le precisazioni che anticipano questa pagina dove viene illustrato il motivo del fatto che la veranda non può essere coeva all'edificio principale.*

**Controdeduzioni del CTU:** alla luce di quanto sopra esposto dal CTP Geom. Sanvitale Patrizio, il CTU ritiene accoglibile la nota critica, evidenziando come la veranda non risulti effettivamente riscontrabile nella documentazione in atti, almeno fino alla data del 26/4/1976 e pertanto la stessa deve essere temporalmente collocata come epoca di realizzazione posteriormente alla data di cui sopra.

***Pag 21 di 23 della Bozza di Relazione del CTU (allegato 29) – determinazione del valore del compendio** – La stima viene condivisa ma lo scrivente chiede rispettosamente al Preg. Consulente nominato:*

*- di decurtare dal valore ricavato, il costo delle regolarizzazioni e delle necessarie demolizioni ammontanti ad euro 60.000,00 circa per come sono state illustrate nelle pagine precedenti. Ne deriva che la stima allo stato attuale, sarà pari a euro 73.600,00.*

**Controdeduzioni del CTU:** alla luce di quanto sopra esposto dal CTP Geom. Sanvitale Patrizio, il CTU non ritiene accoglibile la nota critica in quanto gli oneri derivanti dalla sanatoria urbanistica (non necessaria per il capannone) posti a carico del fabbricato dal consulente Geom.

Patrizio Sanvitale, non risultano dovuti per le motivazioni sopra riportate. Va ancora segnalato che risulta necessario demolire la veranda abusiva incongrua in quanto non permette di poter procedere con il trasferimento (vendita) del Fabbricato parte dell'intero compendio immobiliare.

**A tal fine lo scrivente conferma che il valore del compendio ad oggi, ammonta ed €. 133.600,00 a cui andranno dedotti €. 5.000,00 per la demolizione veranda e pratiche accessorie, per un valore complessivo del compendio pari ad €. 128.600,00 e che il medesimo compendio risulterà trasferibile solo a seguito della demolizione della veranda incongrua e successiva presentazione delle necessarie pratiche di aggiornamento catastale.**

\*\*\*\*\*

Pertanto, in considerazione della Bozza di Relazione di CTU inoltrata alle parti, delle memorie – note critiche ricevute dalle Parti e delle relative Controdeduzioni del CTU, lo scrivente di seguito riporta le proprie conclusive risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Pasquale Grasso.

**Conclusioni - RISPOSTE FINALI AI QUESITI:**

A seguito dei commenti e controdeduzioni alle note critiche sopra esposte, il CTU di seguito risponde in via definitiva al quesito posto dall'ill.mo Sig. Giudice:

**“Il c.t.u. letti gli atti ed i documenti di causa ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici catastali e l'agenzia del territorio competenti, effettuato sopralluogo:**

**1) individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere (specificando, in relazione a ciascun bene, i confini) e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota; verifichi le eventuali trascrizioni od iscrizioni esistenti sui beni oggetto della massa da dividere e nel caso in cui**

**accerti l'omessa citazione in giudizio di alcuno dei soggetti indicati dall'art. 784 c.p.c. sospenda immediatamente le operazioni peritali e riferisca al giudice,**

I titoli di provenienza reperiti presso la Conservatoria dei RR.II. risultano essere i seguenti:

- atto notarile Numero di Repertorio 115685 del 2/10/1961 Registrato al n°. 005257 il 10 ottobre 1961. Con tale atto a rogito Notaio Traverso Giuseppino, i Sigg.ri Leoncini Giuseppe, Petrini Gian Pietro e Berrino Gerolamo, hanno acquistato dal Sig. Campo Teodoro un lotto di terreno (iscritto a C.T. comune di Genova Sez. III, Fg. 51 mappali 194, 195 e 196, oggi divenuti unico mappale 196) su cui successivamente è stato edificato l'immobile di Via Superiore Briscata 4 a seguito di progetto edilizio n°. 134/1962 approvato con Provvedimento n°. 1495 del 28 maggio 1962. In data 24/10/1977 veniva rilasciato il relativo certificato di Abitabilità (usabilità) n°. 1176 (Allegato 8);
- atto notarile rogato dal Notaio Giuliano Dondero in data 6 agosto 1975 in Genova, di cui si trasmette nota di trascrizione n°. RP 9285 del 1975 datata 1/9/1975 (allegato 8). Con tale atto, i Sigg.ri Leoncini Giuseppe, Petrini Gian Pietro e Berrino Gerolamo, hanno acquistato dai Sigg.ri Barchiesi Archimede e Agretti Elisa due lotti di terreno iscritti a C.T. comune di Genova Sez. III, Fg. 51 mappali 190 e 670.

I beni oggetto della massa da dividere risultano pertanto essere quelli discendenti dai titoli di cui sopra, ed in particolare:

- fabbricato sito Via Superiore Briscata civ. 4 censito al C.F. del Comune di Genova Sez. SEP, Fg. 51, Particella 1009, Zona Cens. 2, Categoria D/1, **Sub. 1, Rendita € 2.000,00**, con corte esterna (censito al CT. Comune di Genova, Sez. III, Fg. 51, Mappale 196). Il fabbricato risulta dotato di corte esterna su cui sorge fra l'altro una veranda e confina: a nord con i due lotti di terreno censiti al CT comune di Genova, Sez. III, Fg. 51 Particelle 190 e 670 dei medesimi intestatari, ad est con la strada Via Superiore Briscata (al piano terreno) e con il terrapieno

sottostante la sede stradale di cui sopra al piano seminterrato, a Sud con il mappale 617 del C.T. Comune di Genova, Sez. III Fg. 51 e ad ovest in affaccio sul torrente Molinassi;

- terreno adiacente all' immobile di cui sopra censito al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51, Particella 190, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, Superficie 200 mq., Reddito Dominicale €. 0,19, Reddito Agrario €. 0,05. Il terreno confina: a nord con il lotto censito al CT comune di Genova, Sez. III, Fg. 51 Particelle 749, ad est con il lotto censito al CT comune di Genova, Sez. III, Fg. 51 Particelle 670, a Sud. con il mappale 196 del C.T. Comune di Genova (fabbricato sito Via Superiore Briscata civ. 4 censito al C.F. del Comune di Genova Sez. SEP, Fg. 51, Particella 1009), e ad ovest in affaccio sul torrente Molinassi;

- terreno adiacente all' immobile di cui sopra censito al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51, Particella 670, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 2, Superficie 260 mq., Reddito Dominicale €. 4,70, Reddito Agrario €. 2,75. Il terreno confina: a nord con il lotto censito al CT comune di Genova, Sez. III, Fg. 51 Particelle 189, ad est con la strada Via Superiore Briscata, a Sud con il mappale 196 del C.T. Comune di Genova (fabbricato sito Via Superiore Briscata civ. 4 censito al C.F. del Comune di Genova Sez. SEP, Fg. 51, Particella 1009), e ad ovest con il lotto censito al CT comune di Genova, Sez. III, Fg. 51 Particelle 190.

Gli immobili sopra descritti, appartengono alle parti in causa nella quota indivisa di 1/3 ciascuno, pertanto il Sig. Sig. Gerolamo Berrino risulta proprietario di 1/3 dell'intera massa dei beni, il Sig. Gian Pietro Petrini risulta proprietario di 1/3 dell'intera massa dei beni ed il Sig. Giuseppe Leoncini risulta proprietario di 1/3 dell'intera massa dei beni da dividere, consistenti nel fabbricato di Via Superiore Briscata 4 dotato di corte esterna e di due lotti di terreno censiti al C.T. comune di Genova, Sez. III, Fg. 51 Particelle 190 e 670.

Non sono presenti successive trascrizioni od iscrizioni sui beni oggetto della presente Relazione come meglio riportato nell'allegato 2 (visure ipotecarie).

Non risultano presenti alla data odierna, soggetti estranei alla citazione di cui all'art. 784 c.p.c..

**2) individui catastalmente (specificando, oltre agli identificativi catastali, anche il riferimento alle planimetrie depositate in catasto) e descriva dettagliatamente i beni stessi, ne dia la rappresentazione grafica e fotografica e specifichi il loro attuale valore di mercato (indicando i parametri utilizzati per la stima);**

Di seguito si riportano i dati catastali dei beni in oggetto:

- d) fabbricato sito Via Superiore Briscata civ. 4 censito al C.F. del Comune di Genova Sez. SEP, Fg. 51, Particella 1009, **Sub. 1**, Zona Cens. 2, Categoria D/1, Rendita €. **2.000,00 (a seguito della presentazione di denuncia di variazione catastale mediante pratica DOCFA avvenuta in data 27/07/2017)**, si allega planimetria catastale aggiornata (allegato 9) e visura storica (allegato 10);
- e) terreno adiacente all' immobile di cui sopra censito al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51, Particella 190, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, Superficie 200 mq., Reddito Dominicale €. 0,19, Reddito Agrario €. 0,05, si allega estratto di mappa catastale (Vax) con identificazione del terreno (allegato 11) e visura storica (allegato 12);
- f) terreno adiacente all' immobile di cui sopra censito al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51, Particella 670, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 2, Superficie 260 mq., Reddito Dominicale €. 4,70, Reddito Agrario €. 2,75, si allega estratto di mappa catastale (Vax) con identificazione del terreno (allegato 13) e visura storica (allegato 14).

Si procede alla descrizione dei beni sopra elencati:

- d) Fabbricato sito in Via Superiore Briscata 4: l'immobile risulta edificato con su più livelli, con strutture in c.a. e tamponamenti in laterizio. I solai sono realizzati in latero cemento e la copertura piana, non praticabile, è finita in guaina impermeabile a vista. Sulla copertura è presente un vano tecnico, non ispezionabile, contenente presumibilmente i recipienti

dell'acqua. Il piano terreno è dotato di ampie finestre ed è composto da un locale per attività e da una zona destinata a servizi igienico sanitari. Nella porzione a sud sono presenti alcune partizioni verticali, a perimetro della zona servizi, mentre tramite una scala interna in muratura si raggiunge il piano "ammezzato" destinato agli uffici dell'opificio. E' presente un poggiolo sul lato ovest fronte "Torrente Molinassi" e l'accesso all'edificio avviene tramite terrazzo dalla prospiciente via Superiore Briscata. Il varco di accesso ai locali è ampio ma l'accessibilità al fabbricato è scarsa in quanto la dimensione (larghezza) della via di accesso ne limita fortemente la fruibilità.

Il piano seminterrato è parzialmente realizzato sotto il livello stradale (fronte est) mentre la porzione di fabbricato lato sud, ovest e nord affaccia direttamente all'esterno e risulta dotata di ampie finestre. Il fabbricato è unito da una scala esterna di collegamento fra i piani terreno e seminterrato. Sul fronte nord al piano seminterrato, è presente una veranda esterna al fabbricato collegata allo stesso mediante porta di accesso, con pareti realizzate in parte in lastre di metallo ed in parte in c.a. (in particolare si segnalano due muri perimetrali in c.a. come evidenziato dalla documentazione fotografica trasmessa come allegato 15) con copertura in vetroresina ondulata.

Lo stato manutentivo dei beni è molto precario e non risultano né funzionanti né a norma di legge i pochi impianti presenti. In particolare non risulta presente alcun generatore di calore per il riscaldamento e/o produzione di acs sanitaria. I serramenti in ferro, mono vetro, sono in pessime condizioni, così come tutti gli intonaci perimetrali. Dalla copertura sono visibili ampi segni di infiltrazione che hanno causato il distacco di intonaci, dall'intradosso della soletta, rottura di pignatte del solaio nonché evidenti tracce di umidità. Il fabbricato risulta pertanto in pessimo stato manutentivo ed allo stato odierno è del tutto inutilizzabile senza la realizzazione di cospicui interventi manutentivi;

- e) terreno adiacente all'immobile di cui sopra censito al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51, Particella 190: il terreno risulta completamente invaso da piante, sterpaglie e rovi. La pulizia effettuata a seguito di autorizzazione ricevuta dall'ill.mo Sig. Giudice, ha permesso l'accesso al terreno, seppur in zone limitate. Da quanto sopra si evidenzia che la porzione di terreno prospiciente il torrente Molinassi è franata in alcuni punti. Per la restante parte il terreno risulta pianeggiante;
- f) terreno adiacente all'immobile di cui sopra censito al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51, Particella 670: il terreno risulta completamente invaso da piante, sterpaglie e rovi. La pulizia effettuata a seguito di autorizzazione ricevuta dall'ill.mo Sig. Giudice, ha permesso l'accesso al terreno, seppur in zone limitate. Da quanto sopra si evidenzia che la porzione di terreno prospiciente la Via Superiore Briscata, è dotata di rampa di accesso al terreno. Per la restante parte il terreno risulta pianeggiante.

Alla luce di quanto sopra, il valore di mercato dei beni descritti è pari ad €. 132.300,00 (centotrentaduemilatrecento/00) per il fabbricato sito in Via Superiore Briscata 4 (comprensivo di corti annesse) a cui andranno dedotti €. 5.000,00 per la demolizione dei beni incongrui, di €. 100,00 (cento/00) per il terreno censito al mappale 190 e di €. 1.200,00 (milleduecento/00) per il terreno censito al mappale 670, per un totale complessivo della massa dei beni da dividere pari ad €. 133.600,00 (centotrentatremilaseicento/00) a cui andranno dedotti €. 5.000,00 per la demolizione della veranda incongrua, per un valore finale di €. 128.600,00 (centoventottomilaseicento).

I parametri utilizzati per la stima dei beni, sono quelli rilevabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cui si è applicato un fattore di riduzione sui valori unitari in funzione del precario stato di conservazione dei beni, della scarsa accessibilità degli stessi e soprattutto in funzione del periodo storico che vede il mercato immobiliare in forte sofferenza, e dai Valori Agricoli Medi (Agenzia delle Entrate). Oltre a quanto sopra, si è proceduto a parametrare il valore dell'U.I. di

Via Superiore Briscata 4 con i valori di beni analoghi oggetto di recenti transazioni immobiliari avvenute in zone similari a quella in oggetto. In riferimento a quanto sopra, si segnala che sono attualmente in vendita e/o recentemente compravenduti numerosi immobili in località similari a quella ove sorge in ns. fabbricato, con valori simili a quelli esposti di seguito dallo scrivente.

Tutto ciò premesso, si riportano i dati economici relativi alle valutazioni effettuate dallo scrivente:

**a) Fabbricato sito in Via Superiore Briscata 4:**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2**

**Provincia:** GENOVA **Comune:** GENOVA

**Fascia/zona:** Periferica/SESTRI PONENTE T.U.A. (V. SESTRI-V.MENOTTI-V.PUCCINI-V.MERANO V.SIFFREDI- P.ZZA BARACCA)

**Codice zona:** D43 **Microzona:** 16

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Superficie (L/N)
		Min	Max		
Capannoni industriali	Normale	590	850	L	L
<b>Capannoni tipici</b>	<b>Normale</b>	<b>590</b>	<b>850</b>	<b>L</b>	<b>L</b>
Laboratori	Normale	1100	1650	L	L

Trattandosi di un capannone tipico avente dimensioni pari a mq. 166 il piano terreno (comprensivo della relativa zona uffici), mq. 230 il piano seminterrato (comprensivo della veranda esterna), oltre alle aree esterne di pertinenza pari a circa mq. 215, lo scrivente ritiene congruo applicare il valore minimo individuato dall'OMI (allegato 16), con una decurtazione pari al 45% per le superfici coperte indicate, con una valutazione complessiva del fabbricato



pari ad € 590 – 45% x mq. 396, per complessivi € 128.502,00 a cui andranno aggiunti € 3.798,00 quale valorizzazione delle aree esterne annesse al fabbricato, per un totale complessivo del valore di mercato del bene pari ad € 132.300,00 (centotrentaduemilatrecento/00), a cui andranno dedotti € 5.000,00 per la demolizione della veranda incongrua.

**b) terreno censito al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51, Particella 190:**

In riferimento ai Valori Agricoli Medi anno 2013 emessi dall'Ufficio del Territorio di Genova –Regione Agraria 6 (allegato 17), il terreno in oggetto censito al CT con Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, Superficie 200 mq., ha un valore per ettaro pari ad € 4.486,00. Pertanto il valore complessivo del lotto in oggetto è pari a mq. 200 x €/h 4.486,00/10.000,00 = € 89,72 che per arrotondamento diventano € 100,00 (cento/00).

**c) terreno censito al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51, Particella 670:**

In riferimento ai Valori Agricoli Medi anno 2013 emessi dall'Ufficio del Territorio di Genova –Regione Agraria 6 (allegato 17), il terreno in oggetto censito al CT con Seminativo Irriguo Arborato, Classe 2, Superficie 260 mq, ha un valore per ettaro pari ad € 45.767,00. Pertanto il valore complessivo del lotto in oggetto è pari a mq. 260 x €/h 45.767,00/10.000,00 = € 1.189,94, arrotondato ad € 1.200,00 (milleduecento).

Pertanto il valore complessivo della massa dei beni da dividere è pari ad € 133.600,00 (centotrentatremilaseicento) a cui andranno dedotti € 5.000,00 per la demolizione della veranda incongrua e redazione relative pratiche di aggiornamento catastale.

Visto l'ampio stato di degrado in cui versano i manufatti oggetto di indagine, lo scrivente segnala che gli stessi, per poter essere sufficientemente mantenuti e quindi divenire utilizzabili, necessitano di interventi edili ed impiantistici di rilevante portata economica, rivolti al rifacimento degli impianti a norma di legge, al rifacimento dei servizi igienico sanitari, all'eliminazione delle infiltrazioni dalla copertura, oltre ad ulteriori interventi di ripristino

prospetti e porzioni degradate. Tali interventi possono essere rapidamente e preliminarmente stimati in ulteriori €. 300,00 per mq. di superficie del capannone, per un valore complessivo delle opere pari a circa €. 120.000,00 (centoventimila/00 euro).

Di seguito breve elenco di immobili comparati con quello oggetto della presente perizia:

1) Ex centrale del latte di Genova, (Bolzaneto - San Quirico): prezzo medio di vendita per capannoni aventi superficie da mq. 300 a 500 (paragonabili a quello oggetto della presente relazione), €/mq. 400,00 da ristrutturare. I capannoni sono autotrenabili e ben accessibile. A tal fine lo scrivente ha preso in esame oltre ai dati reperibili sugli immobili in vendita, alcuni recenti trasferimenti di proprietà, ove primarie imprese locali hanno acquisto i capannoni per poter trasferire le loro attività (ad esempio Seima srl, Habitaria S.r.l., etc.), verificando l'omogeneità dei valori corrisposti a quelli oggetto della presente perizia.

2) Pino Sottano, capannone in perfette condizioni di manutenzione, mq. 450, richiesta €. 250.000. Le caratteristiche di ubicazione del capannone sono simili a quello oggetto della presente perizia, ma le condizioni manutentive risultano perfette. Il valore di vendita, richiesto è paragonabile al valore del capannone oggetto della presente perizia (valore attuale più costi ristrutturazione).

3) Bargagli, capannone in sufficienti condizioni di manutenzione, mq. 467, richiesta €. 129.000,00. Le caratteristiche di ubicazione del capannone sono simili a quello oggetto della presente perizia, ma le condizioni manutentive risultano sufficienti.

\*\*\*\*\*

**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 casi di rilevata difformità il**

**CTU eseguirà le necessarie procedure amministrative di accatastamento e/o di rettifica e aggiornamento dei dati catastali,**

Gli immobili compresi nella massa da dividere sono stati all'epoca accatastati ed il fabbricato di Via Superiore Briscata civ. 4 presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dei sopralluoghi. In particolare si segnala quanto segue:

al Catasto Terreni l'immobile di Via Superiore Briscata 4 risultava erroneamente accatastato.

Non era rappresentata né la veranda esterna posta sul fronte nord del fabbricato al piano seminterrato, né la tettoia posta sempre a nord (piano terreno) del fabbricato. Inoltre il sedime in mappa del fabbricato non risultava perfettamente allineato con quanto rilevato topograficamente.

A tal fine lo scrivente ha proceduto con la redazione e presentazione di pratica PREGEO Tipo

Mappale - Atto di Aggiornamento, per il corretto inserimento in mappa al Catasto Terreni di

quanto rilevato. Il PREGEO è stato approvato con protocollo 2017/124930 in data 20/07/2017.

Si allega alla presente copia della pratica PREGEO (modulistica allegato 18), ricevuta di approvazione (allegato 19), ricevuta di cassa (allegato 20).

Per quanto concerne il Catasto Fabbricati, lo scrivente ha proceduto al deposito di pratica DOCFA, per aggiornamento grafico planimetrie ed accatastamento veranda esterna sita al piano seminterrato e tettoia sita al piano terreno. La pratica DOCFA è stata approvata con protocollo n°. GE0127998 in data 27/07/2017. Si allega copia della pratica DOCFA (allegato 21), ricevuta di approvazione (allegato 22), ricevuta di cassa (allegato 23). **La presentazione della pratica**

**DOCFA ha di fatto modificato l'identificazione catastale del fabbricato che dalla data del 27/07/2017 è censito al C.F. del Comune di Genova Sez. SEP, Fg. 51, Particella 1009, Sub.**

**1, Zona Cens. 2, Categoria D/1, Rendita €. 2.000,00.** Con l'occasione della presentazione della nuova pratica DOCFA, lo scrivente ha provveduto ad allineare il valore catastale del bene al reale valore di mercato dello stesso così come convenuto durante le OO.PP. con i CC.TT.PP.. Oltre a quanto sopra, lo scrivente ha depositato istanza di rettifica delle intestazioni catastali, in quanto

quelle presenti agli atti non risultavano corrette, passando da 333/1000 per ciascun proprietario (per un totale di 999/1000) alla quota di 1/3 di comproprietà per ciascun comproprietario. In tale modo, la piena proprietà del bene è suddivisa fra i tre comproprietari così come previsto dagli atti di provenienza. Si trasmette in allegato (allegato 24) ricevuta di presentazione dell'istanza presentata agli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

I due terreni censiti al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51, Particella 190 e 670 risultano correttamente rappresentati e correttamente intestati ai rispettivi comproprietari (proprietà di 1/3 per ciascun individuo).

Mi corre l'obbligo evidenziare, anche se non espressamente richiesto nel quesito licenziato dall'ill.mo Sig. Giudice Dott. Pasquale Grasso, che il fabbricato di Via Superiore Briscata 4 presenta difformità urbanistiche rispetto al progetto edilizio depositato in atti presso i pubblici uffici (Edilizia Privata del Comune di Genova). Tali difformità consistono nella presenza di un locale seminterrato (inesistente nel progetto costruttivo ma già sanzionato dai competenti uffici comunali come riportato nella nota n°. 195 del 23/1/1976 annessa all' allegato 4), nella presenza della veranda al piano seminterrato – lato nord del fabbricato non prevista a progetto (di tale manufatto non esiste data certa di realizzazione, ma si evidenzia che negli elaborati catastali del 24/04/1976 la veranda non risulta rappresentata e pertanto la stessa risulta edificata in data successiva a quella di cui sopra), nella presenza di una tettoia al piano terreno - lato nord anch'essa non prevista a progetto (di tale manufatto non esiste data certa di realizzazione, ma si evidenzia che negli elaborati catastali del 24/04/1976 la veranda non risulta rappresentata e pertanto la stessa risulta edificata in data successiva a quella di cui sopra), nella presenza di una scala esterna (lato sud) per il collegamento tra il piano terreno ed il piano seminterrato del fabbricato non prevista a progetto, nella modifica delle bucatore che risultano differenti da quelle presenti in progetto, nonché nella difformità di distribuzione interna, e nella presenza del piano ammezzato non previsto a progetto. Le difformità urbanistiche, realizzate in data antecedente il

1 settembre 1967, consistenti nella presenza di un locale seminterrato, nella presenza di una scala esterna lato sud per il collegamento tra il piano terreno ed il piano seminterrato del fabbricato non prevista a progetto, nella modifica delle bucaure che risultano differenti da quelle presenti in progetto, nonché nella difformità di distribuzione interna e nella presenza del piano ammezzato non previsto a progetto, inesistenti nel progetto costruttivo ma già sanzionati dai competenti uffici comunali come riportato nella nota n°. 195 del 23/1/1976 annessa all' allegato 4, risultano pertanto conformi e ricompresi nel certificato di agibilità.

Le opere accessorie di cui non si ha datazione certa (che comunque dai documenti in atti devono essere datate posteriormente all'anno 1976) consistenti nella presenza della veranda al piano seminterrato – lato nord del fabbricato non prevista a progetto e nella presenza di una tettoia al piano terreno - lato nord anch'essa non prevista a progetto, risultano abusive. In particolare detti manufatti non sono presenti nel progetto costruttivo e non risultano rappresentati nella planimetria catastale depositata in atti in data 24/04/1976. Pertanto in assenza di qualsivoglia documento comprovante datazione certa (per esempio una dichiarazione sostitutiva in atto notorio attestante l'epoca di realizzazione dell'abuso che ad oggi non risulta agli atti), lo scrivente non può stabilire la corretta datazione a cui risale la realizzazione di dette opere, ma può indicare che la loro realizzazione è postuma al 1976, data dell'ultimo documento reperibile in atti (planimetria catastale che non riporta la realizzazione della tettoia e della veranda).

Pertanto, a conclusione di quanto sopra espresso lo scrivente comunica che il “Capannone” risulta viziato dalla realizzazione di opere accessorie quali la veranda al piano seminterrato – lato nord del fabbricato non prevista a progetto e nella presenza di una tettoia al piano terreno - lato nord anch'essa non prevista a progetto.

Si segnala ancora che lo scrivente a seguito di contatti con il Dirigente del Settore Edilizia Privata Dott. Paolo Berio, ha accertato che sotto il profilo urbanistico il fabbricato non risulta sanzionabile d'ufficio dagli uffici competenti in virtù della sanzione emessa con nota n°. 195 del

23/1/1976 e che l'emissione del certificato di usabilità (agibilità) ricomprende il volume del piano seminterrato.

**Pertanto, l'immobile inteso come capannone risulta conforme e non sanzionabile, ma la realizzazione postuma dei locali accessori (veranda e tettoia) abusivi (con particolare alla veranda che risulta incongrua) ne determinano ad oggi la non conformità urbanistica.**

\*\*\*\*\*

**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;**

I beni in oggetto, come convenuto con il Collegio Peritale, non risultano comodamente ed utilmente divisibili secondo le quote di spettanza di ciascun condividente. Pertanto lo scrivente non procede con la predisposizione di progetti divisionali, la cui applicazione genererebbe evidenti disomogeneità nella divisione dei lotti, nonché costi molto importanti da sostenere per la divisione dei beni.

\*\*\*\*\*

**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);**

In conseguenza di quanto esposto al punto 5) del quesito, lo scrivente non producendo progetti di divisione dei beni, non può procedere alla costituzione di servitù attive / passive a favore dell'uno o dell'altro comproprietario.

\*\*\*\*\*

**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;**

Come riferito al punto 5 del presente quesito, lo scrivente anche in funzione delle ampie riflessioni sviluppate con il Collegio Peritale, ritiene che beni in oggetto non siano comodamente ed utilmente divisibili secondo le quote di spettanza di ciascun dividendo.

La suddivisione in tre lotti dei beni in oggetto (fabbricato e terreni) potrebbe avvenire solo dietro consistenti opere edilizie, frazionando di fatto i locali e realizzando scale di collegamento interne tra il piano terreno ed il seminterrato, una per ciascuno dei tre lotti. Inoltre, essendo i servizi igienici dislocati nella porzione a sud del locale, risulta evidente che le opere edilizie ed impiantistiche da realizzare per poter effettuare un'opera fruibile da tutti i comproprietari, sarebbero molto invasive sia sotto il profilo edilizio / impiantistico che economico. La suddivisione in tre lotti genererebbe fra l'altro, un lotto intercluso al piano seminterrato, decisamente sfavorito rispetto a quelli posti in testata del fabbricato. Non solo, i terreni posti nord del fabbricato, risultano dotati di unico accesso e la loro divisibilità è del tutto improbabile.

Va inoltre sottolineato, anche ai fini di una corretta valutazione economica del bene, che lo stesso presenta difformità urbanistiche (in particolare la veranda) realizzate posteriormente al 1 settembre 1967, non sanabili ai sensi dell'art. 48 L.R. 16/08 e ss.mm.ii.. Le difformità rilevate dallo scrivente sono riconducibili alla presenza di una veranda al piano seminterrato – lato nord del fabbricato non prevista a progetto, nella presenza di una tettoia al piano terreno - lato nord anch'essa non prevista a progetto.

Tutto ciò premesso, lo scrivente di seguito richiama quanto esposto ai punti 2 e 3 del quesito in merito al valore di mercato dei beni:

**a) Fabbricato sito in Via Superiore Briscata 4:**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2**

**Provincia:** GENOVA **Comune:** GENOVA

**Fascia/zona:** Periferica/SESTRI PONENTE TU.A. (V. SESTRI-V.MENOTTI-V.PUCCINI-V.MERANO-V.SIFFREDI-P.ZZA BARACCA)

**Codice zona:** D43

**Microzona:** 16

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili **Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Superficie (L/N)
		Min	Max		
Capannoni industriali	Normale	590	850	L	L
<b>Capannoni tipici</b>	<b>Normale</b>	<b>590</b>	<b>850</b>	<b>L</b>	<b>L</b>
Laboratori	Normale	1100	1650	L	L

Trattandosi di un capannone tipico avente dimensioni pari a mq. 166 il piano terreno (comprensivo della relativa zona uffici), mq. 230 il piano seminterrato, oltre alle aree esterne di pertinenza pari a circa mq. 215, lo scrivente ritiene congruo applicare il valore minimo individuato dall'OMI (allegato 16), con una decurtazione pari al 45% per le superfici coperte indicate, con una valutazione complessiva del fabbricato pari ad €.  
590 – 45% x mq. 396, per complessivi €.  
128.502,00 a cui andranno aggiunti €.  
3.798,00 quale valorizzazione delle aree esterne annesse al fabbricato, per un totale complessivo del valore di mercato del bene pari ad €.  
132.300,00 (centotrentaduemilatrecento/00) **a cui andranno dedotti €.  
5.000,00 per la demolizione veranda e pratiche accessorie, per un valore complessivo del fabbricato pari ad €.  
127.300,00 e che il medesimo fabbricato risulterà trasferibile solo a seguito della demolizione della veranda incongrua e successiva presentazione delle necessarie pratiche di aggiornamento catastale.**



**b) terreno censito al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51, Particella 190:**

In riferimento ai Valori Agricoli Medi anno 2013 emessi dall'Ufficio del Territorio di Genova –Regione Agraria 6 (allegato 17), il terreno in oggetto censito al CT con Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, Superficie 200 mq., ha un valore per ettaro pari ad €. 4.486,00. Pertanto il valore complessivo del lotto in oggetto è pari a mq. 200 x €/h 4.486,00/10.000,00 = €. 89,72 che per arrotondamento diventano €. 100,00 (cento/00).

**c) terreno censito al C.T. del Comune di Genova, Sez. III, Foglio 51, Particella 670:**

In riferimento ai Valori Agricoli Medi anno 2013 emessi dall'Ufficio del Territorio di Genova –Regione Agraria 6 (allegato 17), il terreno in oggetto censito al CT con Seminativo Irriguo Arborato, Classe 2, Superficie 260 mq, ha un valore per ettaro pari ad €. 45.767,00. Pertanto il valore complessivo del lotto in oggetto è pari a mq. 260 x €/h 45.767,00/10.000,00 = €. 1.189,94, arrotondato ad €. 1.200,00 (milleduecento).

**Pertanto il valore complessivo della massa dei beni da dividere è pari ad €. 133.600,00 (centotrentatremilaseicento/00) a cui andranno dedotti €. 5.000,00 per la demolizione veranda e pratiche accessorie, per un valore complessivo del compendio pari ad €. 128.600,00 e che il medesimo compendio risulterà trasferibile solo a seguito della demolizione della veranda incongrua e successiva presentazione delle necessarie pratiche di aggiornamento catastale.**

Oltre a quanto sopra, visto l'ampio stato di degrado in cui versano i manufatti oggetto di indagine, lo scrivente segnala che gli stessi, per poter essere sufficientemente mantenuti, necessitano di interventi edili ed impiantistici di rilevante portata economica, rivolti al rifacimento degli impianti a norma di legge, al rifacimento dei servizi igienico sanitari, all'eliminazione delle infiltrazioni dalla copertura, oltre ad ulteriori interventi di ripristino prospetti e porzioni degradate. Tali interventi possono essere rapidamente stimati in ulteriori €. 300,00 per mq. di

superficie del capannone, per un valore complessivo delle opere pari a circa ad ulteriori €. 120.000,00 (centoventimila/00 euro).

\*\*\*\*\*

**8) ove richiesto dalla Legge, acquisisca o predisponga (anche ricorrendo all'opera di un ausiliario a ciò abilitato) il documento di certificazione energetica.”**

In allegato alla presente relazione (allegato 25) lo scrivente trasmette copia dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica) n°. 30965 del 28/07/2017 redatta e trasmessa agli enti competenti ai sensi della vigente normativa, completa della ricevuta di pagamento e di protocollo di trasmissione n°. PG/2017/0258853 presso i competenti uffici della Regione Liguria.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto rassegna la presente con vivi ossequi.

Genova, 27 settembre 2017

Il C.T.U.

  
Geom. Daniele Muzio

*Allegati: 1) Richiesta autorizzazione pulizia aree (prev. ENT di Zappia Marco);  
2) Ispezioni Ipotecarie;  
3) Copia atti Provenienza;  
4) Copia progetto urbanistico;  
5) Ricevuta autorizzazione pulizia aree (prev. ENT di Zappia Marco);  
6) Elaborato rilievo topografico;  
7) Certificazione documentazione catasto CF;  
8) Certificato di Usabilità;  
9) Planimetria CF fabbricato Via Superiore Briscata 4;*

- 10) *Visura storica CF fabbricato Via Superiore Briscata 4;*
- 11) *Estratto di Mappa CT terreno mappale 190;*
- 12) *Visura storica CT terreno mappale 190;*
- 13) *Estratto di Mappa CT terreno mappale 670;*
- 14) *Visura storica CT terreno mappale 670;*
- 15) *Documentazione fotografica e punti di vista;*
- 16) *Estratto valori OMI secondo semestre 2016;*
- 17) *Estratto valori V.A.M. annualità 2013;*
- 18) *Modulistica pratica PREGEO;*
- 19) *Ricevuta Approvazione PREGEO;*
- 20) *Ricevuta di cassa PREGEO;*
- 21) *Modulistica pratica DOCFA;*
- 22) *Ricevuta Approvazione DOCFA;*
- 23) *Ricevuta di cassa DOCFA;*
- 24) *Istanza Agenzia Entrate per rettifica quote intestazione Fabbricato;*
- 25) *APE n°. 30965 del 28/07/2017;*
- 26) *Elaborato rilievo Metrico con sovrapposizioni;*
- 27) *Verbali delle OO.PP.*
- 28) *Appuntamento con ill.mo Sig. Giudice Dott. Pasquale Grasso*
- 29) *Bozza di Relazione del CTU trasmessa alle Parti in data 28/07/2017.*
- 30) *mail pec trasmissione Bozza di Relazione di CTU e relative ricevute di accettazione e consegna*
- 31) *Osservazioni Parte Attrice (Geom. Simone Verucci)*
- 32) *Osservazioni Parte Convenuta (Geom. Patrizio Sanvitale).*