TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA – Sez. III-

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella causa promossa da:

– **Attore** - Avv. Andrea Testasecca e Avv. Sabrina Olcese

Contro

Convenuta contumace

R.G. n° 8892 / 2015

*****

ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT. PASQUALE GRASSO

Il sottoscritto Geom. Antonio Ponzano, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2390, con Studio Tecnico in Genova, cap. 16121, Via Pammatone, 7/41 A, tel. 010/5536975, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 16/03/2016, prestava giuramento di rito nell'udienza del 21/04/2016, ove la S/V Ill.ma poneva il seguente quesito:

"Il CTU, 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, il bene oggetto della massa da dividere (specificandone 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*

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

giudizio di alcuno dei soggetti indicati dall'art. 784 cpc sospenda immediatamente le operazioni 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 e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*
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 di accatastamento e se vi sia corrispondenza tra le intestazioni dei cespiti risultanti dai registri immobiliari e quelle catastali; in caso di rilevata difformità il CTU eseguirà le necessarie procedure amministrative di accatastamento e/o rettifica e aggiornamento dei dati catastali;*
4. *Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della l. 28.2.85, n. 47 e succ. modif.; a tal fine acquisisca anche la documentazione necessaria per la commerciabilità degli immobili ai sensi degli artt 17 e 18 legge 47/85 (per i terreni alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente a norma dell'art 18, per le costruzioni iniziate anteriormente al 2.9.1967 procuri la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio ex art 30 legge 47/85 e per quelle iniziate successivamente accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire, anche sanatoria); in caso di impossibilità di procedere come appena specificato, evidenzi chiaramente la problematica rilevata e le eventuali procedure di sanatoria di carattere amministrativo per porvi*

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

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

5. *Ove i beni siano comodamente ed utilmente divisibili secondo le quote di spettanza di ciascun 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 delle 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."*

I risultati delle indagini, accertamenti e considerazioni varie, vengono articolati, tenuto conto di quanto richiesto nel quesito formulato dalla S/V Ill.ma, nei seguenti capitoli:

Capitolo 1: premesse;

Capitolo 2: operazioni peritali;

Capitolo 3: risposta ai quesiti;

Cap.1*: PREMESSE.*

✓ La S/V Ill.ma, nel corso dell'udienza del 21/04/2016, assegnava allo scrivente CTU termine di giorni 127 dall'inizio delle operazioni peritali per la risposta al quesito e deposito della relazione.

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

✓ L'inizio delle operazioni peritali avveniva in data 11/05/2016, come dettagliatamente descritto sul verbale del CTU qui ***allegato n° 1*** e riassunte nel seguente capitolo.

Cap. 2: ***OPERAZIONI PERITALI.***

L'inizio delle operazioni peritali avveniva in data 11/05 c.a. alle ore 17,00. Presente all'incontro in loco, Via R. Ginocchio 4/7 – Genova Sestri Ponente, oltre allo scrivente CTU, la Convenuta Sig.ra

Il CTU, accedeva, unitamente alla convenuta, presso l'unità immobiliare de qua. Si effettuava un rilievo planimetrico dei locali mediante misurazioni dirette, oltre a caratteristiche e finiture, ed un rilievo fotografico le cui foto più rappresentative sono riunite nell'***allegato n°2*** di supporto e riferimento alla descrizione che segue.

Terminate le OO.PP. lo scrivente si riservava di depositare la propria relazione entro i termini stabiliti.

Cap. 3: ***RISPOSTA AI QUESITI.***

Il CTU, sulla base dei rilievi e accertamenti effettuati in loco, letti i documenti di causa e relative produzioni, è in grado di rispondere esaurientemente al quesito posto, articolando lo stesso nei diversi punti.

1. *Individui, con riferimento ai titoli di provenienza, il bene oggetto della massa da dividere (specificandone 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 cpc sospenda immediatamente le operazioni e riferisca al giudice;*

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

L'immobile oggetto di causa è situato in Via Ramiro Ginocchio civ. 4 – Genova contraddistinto dal'int.7.

Confini: da Nord procedendo in senso orario: appartamento int. 6, vano scala, distacco su Via R. Ginocchio, appartamento altro civico e distacco su Vico Forte.

L'unità immobiliare è entrata in possesso dei Sig.ri nel Febbraio dell'anno 2003 che acquistarono, in regime di comunione dei beni, la su detta unità immobiliare per la quota di 1/2 ciascuno dai Sig.ri e forza di Atto di compravendita rogito Notaio Dott. Fabio Novara del 19/02/2003, n° 62314 di repertorio, registrato a Genova in data 10/03/2003 al n° 1309 e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Genova in data 21/02/2003 al Reg. Part. n°4763.

Attualmente l'immobile è di proprietà dei Sig.ri e per la quota di 1/2 cadauno.

Sulle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità in capo ad entrambi i soggetti in causa, come da ***allegati nn° 3-4***:

a) Iscrizione in data 21/02/2003, Reg. Part. n. 1322 nascente da Atto rogito Notaio Fabio Novara del 19/02/2003, rep. n. 62315 a favore di Unicredit Banca S.p.a. per € 150.000,00 (mutuo di € 75.000,00 concesso al solo , rimborsabile in anni 25);

b) Trascrizione in 13/08/2015, Reg. Part. n. 16568 nascente dalla Domanda Giudiziale per divisione di cui all'attuale causa.

A maggiore riscontro di eventuali ulteriori formalità pregiudizievoli, si è effettuata visura ipotecaria sull'immobile con i dati catastali precedenti all'Atto

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

di acquisto, da cui non risultano al 08/09/2016 altre formalità di pregiudizio, come da ***allegato n° 5***.

2. *Individui catastalmente (specificando, oltre agli identificativi catastali, anche il riferimento alle planimetrie depositate in catasto) e descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*

L'immobile oggetto di causa è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, sezione urbana SEP, foglio 57, mappale 734, sub. 18, categoria A/4, classe 6, consistenza 5,5 vani catastali, R.C. € 511,29 oltre all'incremento del 5% (Legge n° 662-23/12/96) = € 536,85, come da certificazione ***allegato n°6***.

Si precisa che l'attuale mappale 734 è costituito dalla soppressione del precedente mappale 277 (indicato nell'Atto di provenienza) per allineamento mappe (come risulta dal certificato di cui sopra).

La pianta catastale dell'immobile forma l'***allegato n°8*** di cui infra.

Descrizione immobile sito in Genova, Via R. Ginocchio civ. 4 int. 7, posto al piano 4° (quinto fuori terra) distinto con l'int. 7, composto da: ingresso alla genovese, disimpegno, cucina, due camere, ripostiglio e bagno. Totale 6 vani catastali.

Si trova nell'insieme in discrete condizioni di manutenzione.

L'edificio risale alla prima metà del secolo scorso, è dislocato su cinque piani fuori terra e dispone di due prospetti indipendenti fra loro anch'essi in discrete condizioni di manutenzione. I restanti prospetti sono parte integrante di fabbricati adiacenti.

La vista d'insieme del fabbricato è rappresentata dalla **foto n° 1**.

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

L'accesso all'appartamento int. 7 avviene tramite portone d'ingresso, androne, rampe di scale e porta caposcala, come mostrano rispettivamente le **foto n°2-3-4.**

La pianta dello stato attuale dell'appartamento è rappresentata sulla planimetria in scala 1/100 frutto della restituzione del rilievo planimetrico eseguito in loco mediante misurazioni dirette, ***allegato n°7***.

Posizione: ubicato in zona periferica ad alta densità di popolazione ove sono presenti negozi di prima necessità e servito da mezzi pubblici urbani.

Descrizione.

L'androne d'ingresso dispone di buone finiture, con pavimento in marmo bianco di carrara e pareti rivestite con doghe di legno per un'altezza variabile da ml 0,80/1,50 e la restante parte rivestita in granigliato di quarzo a spessore, foto n°3 di cui sopra.

Il vano scale, è dotato di rampe con pedate e alzate in marmo bianco, pianerottoli interpiano in marmo bianco di carrara e al piano piastrelle ceramiche. Le pareti possiedono zoccolatura in marmo bianco e la restante parte fino quasi al soffitto rivestita in granigliato di quarzo a spessore mentre il soffitto è intonacato liscio rasato e tinteggiato al latte di calce.

L'unità immobiliare dispone di locali normalmente distribuiti su un'altezza di ml 2,70, tutti serviti da finestre di normali dimensioni.

L'orientamento è su due lati Sud-Est e Nord-Ovest.

La panoramicità è discreta, e la luminosità è ottima vista l'altezza di piano.

Le principali finiture consistono in:

- pavimenti: in graniglia alla genovese per tutti i locali ad eccezione di bagno e cucina in piastrelle ceramiche, **foto n° 5-6-7-8-9**;

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

- rivestimenti: tutti i vani presentano pareti intonacati a civile, rasati e tinteggiati al latte di calce, cosi come i soffitti. La cucina presenta rivestimento in piastrelle di gress nelle pareti Nord e Sud del locale; il bagno presenta rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato su tutte le pareti, per un'altezza di ml 1,70.

- serramenti: le porte interne sono ad anta a battente in legno tamburato; tutte le finestre sono in alluminio anodizzato di prima generazione con vetro singolo e dispongono di persiane alla genovese anch'esse in alluminio.

- Cucina: arredata con normali impianti e arredi.

- Bagno: dispone di normali servizi igienici con sanitari quali: lavandino, wc, bidet e vasca da bagno.

- Impianto idrico: produzione di acqua calda sanitaria tramite la calderina pensile, posta nella cucina, e approvvigionamento di acqua sanitaria da vasca di accumulo sita nel soffitto del bagno.

- Impianto elettrico funzionante, sottotraccia provvisto di contatore Enel di ultima generazione posto nel disimpegno a fianco alla porta di ingresso.

- Impianto di riscaldamento: centralizzato con termosifoni in alluminio.

- antenna TV centralizzata e citofono.

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

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

L'immobile oggetto di causa è stato regolarmente accatastato e la planimetria catastale risulta conforme per dimensioni e forma allo stato attuale dell'immobile, fatta eccezione per la mancata rappresentazione di una colonna situata nel bagno e la rappresentazione di una bucatura che attualmente risulta tamponata internamente (anch'essa situata nel bagno), ***allegato n°8***.

Trattasi di modeste difformità ininfluenti ai fini della valutazione dell'immobile e della sua eventuale alienazione.

Si è accertata la corrispondenza tra le intestazioni del cespite risultanti dai registri immobiliari e quelle catastali.

4. *Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della l. 28.2.85, n. 47 e succ. modif.; a tal fine acquisisca anche la documentazione necessaria per la commerciabilità degli immobili ai sensi degli artt 17 e 18 legge 47/85 (per i terreni alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente a norma dell'art 18, per le costruzioni iniziate anteriormente al 2.9.1967 procuri la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio ex art 30 legge 47/85 e per quelle iniziate successivamente accerti gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire, anche sanatoria); in caso di impossibilità di procedere come appena specificato, evidenzi chiaramente la problematica rilevata e le eventuali procedure di sanatoria di carattere amministrativo per porvi rimedio (evidenziando i relativi tempi e costi); nel caso in cui il vizio rilevato non sia sanabile sospenda le operazioni peritali e ne riferisca immediatamente al giudice.*

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

Situazione Urbanistica – Vincoli

Da indagini svolte presso il competente Ufficio Comunale, per l'accertamento di vincoli urbanistici, l'immobile è così configurato:

- nel Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), adottato con Delibera di C.C. n°92 in pubblicazione dal 25/01/2012 concluso con DD n° 2015/118.0.0./18 in vigore dal 03/12/2015, in zona AC - US Ambito di conservazione del centro storico urbano.
- nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) in zona SU – IU (Struttura Urbana Qualificata)
- nel Piano comunale dei beni culturali, ambientali soggetti a tutela di cui al D.Lgs. 490 del 29/10/99, ovvero del D.Lgs. 42/2004 articoli 10 (ex 1089/39) - 136 (ex 1497/39) -142 (ex 431/85) non sussistono vincoli.

Non sussiste vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923.

La documentazione urbanistica acquisita è riunita nell'***allegato n°9*** formato da: stralcio P.U.C. (sub A); stralcio P.T.C.P. (sub B). Gli stralci sono corredati da relativa legenda.

Vincoli di natura condominiale: da quanto appreso non sussistano vincoli di natura condominiale.

Regolarità Edilizia

Il valori per la costruzione dell'edificio cui appartiene l'unità immobiliare de qua sono iniziati in data anteriore al 1967, come anche riportato nell'Atto di C/V sopracitato (Notaio Dott. Fabio Novara del 19/02/2003, rep. n° 62314).

Le ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Genova all'indirizzo dell'edificio di Via R. Ginocchio civ. 4, permettevano di rintracciare la documentazione progettuale inerente l'unità immobiliare de qua (int. 7) e

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

precisamente: Progetto n° D 774/1980 del 07/07/1980 relativo a opere di diversa distribuzione degli spazi interni di cui alla Concessione Edilizia n° 318 del Marzo 1981. La documentazione progettuale d'interesse è riunita nell'***allegato n°10***.

La disamina degli elaborati progettuale permette di attestare la regolarità edilizia dell'immobile.

Abitabilità/agibilità: le ricerche effettuate non hanno permesso di reperire il Decreto di Abitabilità in capo all'edificio di Via R. Ginocchio civ. 4 – Genova.

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;*

Il bene non risulta comodamente divisibile in lotti corrispondenti alla quota di 1/2 per i condividenti, per tanto non sussiste progetto divisionale.

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 delle eventuale costituzione del relativo diritto a carico del fondo individuato come servente ed a favore di quello individuato come dominante);*

Non sussiste progetto divisionale per produrre tale documentazione.

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.*

L'immobile oggetto di causa non è utilmente e comodamente divisibile, in quanto, per attuare la sua ipotetica divisione, occorrerebbe procedere al totale

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

stravolgimento dell'unità immobiliare dal punto di vista edilizio ed impiantistico in genere e nel rispetto della norma.

Vista la tipologia del bene e la relativa conformazione, lo scrivente afferma che non è economicamente conveniente procedere con tale divisone, soprattutto per i costi da sostenere per il relativo frazionamento.

Valore di mercato

Il valore a metro quadrato minimo e massimo di zona è stato desunto da indagini di mercato, rivolte ad autorevoli osservatori e agenti del settore, con riferimento ad immobili analoghi nella zona per caratteristiche e rifiniture.

Valori osservatorio OMI (consultabile attualmente 2° semestre 2015): variabile minimo/ massimo €/mq 1.350,00 / 1.850,00.

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale, considerato l'attuale momento di mercato (valori spesso inferiori ai riferimenti OMI), con le caratteristiche sopra descritte e nell'attuale stato di fatto, stabilisce il seguente valore:

- Appartamento int. 7: €/mq 1.050,00; i relativi conteggi sono:

- mq 84,00 x €/mq 1050,00 = € 88.200,00.

Il sottoscritto CTU è pervenuto alle conclusioni che all'immobile in oggetto, nelle condizioni sopra descritte, possa attribuirsi all'attualità il più probabile valore di mercato (arrotondato prudenzialmente) pari ad.....€ 85.000,00

*****

Il CTU, ritenendo di avere risposto in maniera esauriente ai quesiti posti dalla S/V Ill.ma, cordialmente ossequia.

In fede.

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a

Genova, 15/09/2016.

Il C.T.U.

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. ANTONIO PONZANO N° 2390

(geom. Antonio Ponzano)

Allegati:

- n°1: Verbale del CTU;
- n°2: Documentazione fotografica (n° 9 fotografie);
- n°3: Ispezioni ipotecarie (
- n°4: Ispezioni ipotecarie
- n°5: Ispezioni ipotecarie (u.i. Via R. Ginocchio 4/7);
- n°6: Visura catastale;
- n°7: Planimetria in scala 1:100;
- n°8: Pianta catastale;
- n°9: Documentazione urbanistica;
- n°10: Documentazione progettuale.

Si restituiscono i fascicoli di causa.

Firmato Da: PONZANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 19a6b315fcce6976dc7849dee3cfba2a