

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

Terza sezione civile

R.G. N. 5876/2023

All'Ill.mo Signor Giudice dott. Roberto Bonino, nella causa promossa da:

- Attrice

- C.T. =====

contro

- Convenuto

- C.T. =====

contro

- Convenuto

- C.T. =====

0-0-0-0-0-0-0-0-0

MEMORIA DEL CTU

Con ordinanza del 10/07/2024, lo scrivente geometra Fabio Giardina con studio in Genova - Piazza Tommaseo civ. 2 int. 4 - iscritto all'Albo Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n. 2904 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile di Genova, veniva nominato C.T.U. nella procedura in epigrafe, e dopo aver prestato giuramento telematico, veniva affidato

il seguente QUESITO:

Iscrizione Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n. 2904

Pagina 1

“Il CTU, letti gli atti ed esaminata la documentazione prodotta, visionati i luoghi, e compiuto ogni necessario rilievo e accertamento ritenuto necessario, eventualmente anche acquisendo documentazione presso i pubblici Uffici:

1) descriva, anche con planimetria e fotografie, il bene attualmente in comunione tra le parti;

2) indichi ubicazione, estremi catastali, e tutto quanto utile alla esatta e compiuta identificazione del bene;

3) verifichi l'appartenenza del bene ai comproprietari tenuto conto delle risultanze dei certificati della conservatoria e catastali provvedendo, se necessario, alla integrazione dei documenti in atti e specificando eventuali quote di comproprietà di terzi o l'esistenza di diritti reali di godimento gravanti sui beni stessi;

4) individui e indichi l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni eseguite sul bene negli ultimi venti anni;

5) accerti la conformità urbanistica, edilizia e catastale del bene immobile, precisando, se, alla luce della sentenza della Corte di Cassazione n. 25021/2019 e della documentazione depositata dalle parti, sussistono i presupposti per la divisione del bene immobile;

6) determini il valore commerciale attuale del bene immobile in comunione e il valore locativo del bene immobile a decorrere dall' inizio della causa;

7) dica se l'immobile oggetto di stima sia facilmente divisibile e in che modo, specificando in particolare se sia economicamente conveniente la divisione in

natura del bene in esame tenuto conto delle quote dei comproprietari, nonché della tipologia e della destinazione del bene ovvero se la divisione possa comportare un rilevante deprezzamento dello stesso, predisponendo ove possibile un progetto di divisione in natura con gli eventuali congruagli;

8) accerti e quantifichi sulla base della documentazione prodotta dalle parti le spese sostenute da ciascun comproprietario per la cosa comune e/o per la successione ereditaria"

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato dallo scrivente per le ore 9.00 del 01/08/2024 presso i luoghi di causa e cioè in Genova, Via del Commercio civico 13 interno 1.

Le Parti non nominavano propri Consulenti Tecnici.

• **Capo 1° - OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali, come programmato, si sono svolte nella giornata del 01/08/2024 (allegato A - verbale o.p.) presso i luoghi di causa e cioè presso l'abitazione sita in Genova, Via del Commercio civico 13 interno 1.

All'incontro ha presenziato, oltre allo scrivente,

Convenuto nella vertenza.

Nella circostanza ho dato lettura degli atti di causa e del quesito formulato dal Sig. Giudice; completa ispezione visiva veniva eseguita all'interno ed all'esterno dell'immobile.

Alla presenza continua dell'Intervenuto si sono effettuate misurazioni metriche dirette (allegato B), e riprese fotografiche (allegato C).

Al termine del sopralluogo, quindi, considerati esaustivamente conclusi gli accertamenti preliminari, le attività in loco vennero concluse.

Capo 2° - RISPOSTA AL QUESITO

1) *“descrive, anche con planimetria e fotografie, il bene attualmente in comunione tra le parti”*

L'immobile per cui si discute, ed attenzionato, è l'abitazione ubicata al primo piano, rispetto al portone di accesso, della scala destra del caseggiato civico 13 di Via del Commercio, situato nel quartiere residenziale di Nervi (municipio Levante).

Il caseggiato civico 13 è costruzione risalente alla seconda metà degli anni cinquanta del secolo scorso, edificato sulla scorta del progetto n. 286 del 8/03/1957, e successiva variante del 8/07/1957, approvate con ordinanza sindacale n. 2435 del 11/11/1957, e dichiarato abitabile con dichiarazione n. 151 del 19/01/1959 (allegato D).

L'edificio esaminato è di semplice architettura, caratterizzato da una forma in pianta regolare, ha facciate lisce, finite con intonaco a civile ed ultimate in tinta, in sufficiente stato conservativo.

Al piano primo della scala destra del condominio pre descritto, trova sistemazione l'abitazione identificata dal numero interno 1, oggetto di consulenza, e nella disponibilità delle Parti (visura e planimetria catastale allegato E).

L'appartamento ha pianta regolare e consistenza misurata di circa mq. 60,00 di superficie commerciale, e mq. 48,00 di superficie utile.

È costituito da un piccolo ingresso, zona pranzo con annesso tinello, una camera da letto, bagno, disimpegno e piccolo ripostiglio; ha altezza interna misurata di m. 3,00 circa.

E' dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, scalda acqua elettrico, pavimento in graniglia di marmo, pareti finite in tinta, serramenti in legno mono vetro dotate di avvolgibili anch'essi in legno, il tutto in sufficiente stato ovvero necessitante di manutenzioni.

L'abitazione in esame, confina a sud con altra abitazione stessa scala, a nord con locale condominiale, ad ovest col vano scala condominiale, ad est con affaccio sul distacco, sotto con locali ad uso non abitativo, sopra con altre abitazioni.

La descrizione grafica che segue (allegato B), rappresenta graficamente lo stato di fatto dell'immobile, ovvero rilevato dallo scrivente.

Completamento della descrizione sono le riprese fotografiche (allegato C), allegate alla presente, ed alle quali si fa riferimento e rimanda.

2) "indichi ubicazione, estremi catastali, e tutto quanto utile alla esatta e compiuta identificazione del bene".

L'ubicazione toponomastica è Genova, municipio Levante (Nervi), c.a.p. 16167, Via del Commercio civico 13 interno 1 scala destra.

L'ubicazione geografica è latitudine 44.388 – longitudine 9.034.

L'ubicazione urbanistica è ambito di riqualificazione urbanistica residenziale (AR-UR) come da previsione del P.U.C. vigente.

Catastralmente l'abitazione in esame, alla data odierna, risulta censita al C.F. della

Provincia di Genova in Comune di Genova con i seguenti identificativi catastali e dati di classamento:

Sezione NER – Foglio 8 – Mappale 1271 – Subalterno 12 – categoria A/3 - Classe 4^a – Consistenza vani 4 - R.C. €. 671,39.=.

in capo alla sotto indicata ditta:

risulta meglio individuata nella scheda planimetrica catastale del 28/05/1959 n.

T354922, in atti ed allegata alla presente unitamente alla visura catastale (allegato E).

3) ***“verifichi l'appartenenza del bene ai comproprietari tenuto conto delle risultanze dei certificati della conservatoria e catastali provvedendo, se necessario, alla integrazione dei documenti in atti e specificando eventuali quote di comproprietà di terzi o l'esistenza di diritti reali di godimento gravanti sui beni stessi”***

Le risultanze della consultazione della conservatoria dei registri immobiliari (allegato F) confermano la titolarità del bene in esame alle Parti in causa, in egual quota, escludendo eventuali quote di terzi o l'esistenza di diritti reali di godimento

Iscrizione Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n. 2904

gravanti sul bene.

Anche le risultanze della banca dati catastale (visura allegato D) sono allineate con quanto depositato in conservatoria.

4) *“individuati e indicati l’esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni eseguite sul bene negli ultimi venti anni”*

Dalla consultazione della conservatoria (allegato F) sono emerse le seguenti risultanze:

- non vi sono iscrizioni interessanti il bene in esame;
- sono state individuate le trascrizioni inerenti all’acquisto dell’immobile, la successione, e la domanda giudiziale. Allegate alla presente le relative note di trascrizione.

5) *“accerti la conformità urbanistica, edilizia e catastale del bene immobile, precisando, se, alla luce della sentenza della Corte di Cassazione n. 25021/2019 e della documentazione depositata dalle parti, sussistono i presupposti per la divisione del bene immobile”*

Lo stabile di cui l’abitazione in esame è parte risulta edificato nella seconda metà degli anni cinquanta del secolo scorso, sulla scorta del progetto rubricato col n. 286 del 8/03/1957, e successiva variante del 8/07/1957, approvate con ordinanza sindacale n. 2435 del 11/11/1957, e dichiarato abitabile con dichiarazione n. 151 del 19/01/1959 (allegato D).

Successivamente l’abitazione esaminata non risulta essere stata trattata da alcuna altra procedura edilizia.

Dalla disamina dell'elaborato grafico approvato dal predetto titolo abilitativo originario, si riscontrano diversità con lo stato di fatto dell'immobile visionato.

Nella fattispecie le difformità riscontrate sono il ridimensionamento del varco di comunicazione tra il vano pranzo e posto cottura, la rivisitazione della zona d'ingresso/disimpegno, e la non realizzazione del previsto poggio.

Per tanto, considerato quanto sopra, sulla scorta delle indagini svolte e di quanto allegato, per l'abitazione esaminata, all'attualità, può dichiararsi quanto segue, e cioè:

Conformità edilizia

ai sensi della vigente normativa edilizia, sulla base dei documenti reperiti e prodotti, l'abitazione in parola non risulta conforme ai titoli abilitativi edilizi sopra citati e prodotti, ritenendola quindi al momento irregolare.

Conformità catastale

ai sensi dell'articolo 29, c. 1 bis, della L. 52/85 quale introdotto al decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78 articolo 19), pubblicato nel supplemento ordinario n. 114/L alla Gazzetta Ufficiale n. 125 del 31 maggio 2010, per quanto sopra descritto ed allegato, la conformità allo stato di fatto dei dati catastali già citati e della planimetria in atti, ritenendosi quindi regolare.

Sulla scorta di quanto sopradDETTO, al momento non vi sono i presupposti per la divisione del bene immobile.

- 6) ***“determini il valore commerciale attuale del bene immobile in comunione e il valore locativo del bene immobile a decorrere dall'inizio della causa”***

Al riguardo è stata redatta l'allegata valutazione (*allegato G*) eseguita secondo l'attuale metodologia MCA - Market Comparison Approach.

Detto procedimento valutativo si basa nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile con le stesse caratteristiche.

Quindi un procedimento di tipo comparativo-tecnico-scientifico, dalla cui elaborazione è stata determinata la seguente valutazione:

valore commerciale

€. 93.000,00.= (novantatremila/00) che è da intendersi, a mio avviso, il più probabile valore dell'abitazione in esame, in regime di libero mercato alla data odierna considerato libero da pesi e/o gravami.

valore locativo

€. 550,00.= (cinquecentocinquanta/00)/mese che è da intendersi, a mio avviso, il più probabile canone mensile per l'abitazione in esame.

Da ciò, il valore locativo del bene immobile a decorrere dall'inizio della causa può così determinarsi:

€/mese 550,00 - periodo dal giugno 2023 (*notifica atti*) ad ottobre 2024 (*data della presente*)

ovvero n. 16 mesi – da cui €. 8.800,00.= (ottomilaottocento/00) che è da intendersi, a mio avviso, il più probabile valore locativo dell'abitazione a decorrere dall'inizio della causa.

- 7) *“dica se l’immobile oggetto di stima sia facilmente divisibile e in che modo, specificando in particolare se sia economicamente conveniente la divisione in natura del bene in esame tenuto conto delle quote dei comproprietari, nonché della tipologia e della destinazione del bene ovvero se la divisione possa comportare un rilevante deprezzamento dello stesso, predisponendo ove possibile un progetto di divisione in natura con gli eventuali conguagli”*

Per natura, caratteristiche e dimensioni, l’immobile in esame non può essere diviso.

- 8) *“accerti e quantifichi sulla base della documentazione prodotta dalle parti le spese sostenute da ciascun comproprietario per la cosa comune e/o per la successione ereditaria”*

Per quanto attiene le spese della successione ereditaria, secondo la documentazione prodotta, e quanto in atti, può così riassumersi:

- spese di successione €. 516,56.= come da quietanza modello F24 prot. B0301503200240918 del 24/09/2018
 - spese funerarie €. 2.623,30.= come da fattura di Asef n. 3199/1 del 12/10/2017
- e, secondo quanto dichiarato in atti

Da quanto sopra quindi l’ammontare complessivo delle spese successorie e funerarie è di €. 3.139,86.= ovvero €. 1.046,62 pro quota per ciascuno

Secondo quanto riportato nell’atto di citazione di parte Attrice, la Stessa dichiara

Pagina 11



Fabio Giardina geometra
P.za Tommaseo, 2/4
telefono 010/36.58.22
16129 GENOVA
e-mail info@geometragiardina.it

Allegati:

- A: verbali operazioni peritali;
- B: elaborato grafico abitazione;
- C: fotografie;
- D: progetto approvato e abitabilità;
- E: visura e planimetria catastale;
- F: visure conservatoria;
- G: valutazione immobiliare;
- H: pec trasmissione alle Parti della bozza di relazione.



Iscrizione Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n. 2904

