

TRIBUNALE DI GENOVA

Contenzioso Civile R.G. 3659/2021

*Giudice: Dr. ROBERTO BONINO***Attore Principale:** *Cevasco Gianna**C.T.P. Geom. Giuseppe Legiadro***Intervenuto:** *Crini Laura**Grassi Daniela**C.T.P. Geom. Giuseppe Badile*ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

A. PREMESSE

Con ordinanza del giorno 02 maggio 2022 il Giudice Delegato Dr. Roberto Bonino, nominava lo scrivente Geom. Enrico Dellacasa, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n. 2128, ed iscritto al ruolo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, quale consulente d'ufficio nel contenzioso civile in epigrafe, invitandolo a trasmettere telematicamente accettazione e formalizzazione dell'incarico.

In tale data veniva pertanto esposto il quesito a cui rispondere come di seguito specificato:

"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 planimetrie e fotografie, l'immobile attualmente nella proprietà delle parti in causa;***
- 2) indichi ubicazione, estremi catastali, e tutto quanto utile alla esatta e compiuta identificazione del bene immobile in comunione;***
- 3) verifichi l'appartenenza del bene stesso ai proprietari tenuto conto delle risultanze dei certificati della conservatoria e catastali provvedendo, se necessario, alla integrazione dei documenti in atti e specificando eventuali quote di proprietà di terzi o l'esistenza di diritti reali di godimento gravanti sul bene stesso;***
- 4) individui e indichi l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni eseguite sul bene predetto negli ultimi venti anni;***
- 5) accerti la conformità urbanistica, edilizia e catastale del bene, precisando, se, alla luce della sentenza della Corte di Cassazione n. 25021/2019 e della***

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

documentazione depositata dalle parti, sussistono i presupposti per la divisione del bene immobile;

6) determini il valore commerciale attuale del bene immobile in comunione;

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 dei beni 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;

8) proceda, ove possibile, a predisporre uno o più progetti di divisione in natura del bene immobile con gli eventuali conguagli in denaro”

B. SCOPO DELLA PERIZIA

L'incarico viene affidato allo scopo di sciogliere la comunione del bene andando a determinarne, una volta effettuate tutte le verifiche necessarie, il valore commerciale o valutarne l'eventuale possibilità di frazionamento fisico in parti, possibilmente, tra loro equivalenti.

C. ESECUZIONE DELL'INCARICO

Esaminati i fascicoli di causa ed i documenti relativi al quesito in esso inseriti si procedeva alle verifiche preliminari dando inizio alle operazioni peritali il giorno 26 maggio 2022, presso l'immobile, alla presenza dei CTP Geom. Giuseppe Leggiadro e del Geom. Claudia Marchiandi in rappresentanza del Geom. Giuseppe Badile.

Da un primo accertamento in data 20 maggio 2022 presso i pubblici registri immobiliari e presso gli uffici catastali l'immobile risulta essere intestato a:

- Grassi Giancarlo per una quota del 50%
- Cevasco Gianna per una quota del 50%

A tale data manca, a seguito del decesso del Sig. Grassi Giancarlo, la denuncia di successione per il subentro nella quota delle Sig.re Crini Laura, coniuge, e Grassi Daniela, figlia, e successiva voltura catastale.

Sopralluoghi

1. Descrizione immobili

L'alloggio è ubicato nel Comune di Genova, nel quartiere di Marassi, nel Viale Virginia Centurione Bracelli civ. 26 int. 15.

Catastalmente risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Genova alla Sezione Urbana GED, foglio 34, Mappale 1081, subalterno 18, con categoria A/3, Classe 4, consistenza vani 5,5, rendita catastale Euro 923,17.

Come indicato ricade nel quartiere di Marassi in zona ben servita dai mezzi pubblici e con la presenza nelle adiacenze dei servizi primari quali negozi e scuole.

Il caseggiato, costruito in base a progetto n. 1055 del 1957 e per il quale è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 3496 in data 06 dicembre 1962, si presenta in discreto stato manutentivo non evidenziando, da un'analisi sommaria, particolari criticità e/o problematiche.

Risulta avere due portoni d'ingresso uno su Viale Virginia Centurione Bracelli civ. 26 ed il secondo da Via Alessandro Sacheri civ. 12.

Rispetto a Viale Bracelli l'appartamento è ad un ottavo piano e quinto da Via A. Sacheri, ed è servito da impianto d'ascensore.

L'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione, con impianti funzionanti e serramenti in alluminio con doppio vetro, è dotato d'impianto di riscaldamento centralizzato e di climatizzazione autonoma.

E' suddiviso in zona d'ingresso, due camere da letto, sala, cucina ripostiglio ed un servizio. Completano la proprietà numero due balconi posti uno a sud ed avente accesso dalla sala e dalla cucina, e l'altro a nord comunicante con le due camere da letto.

Il tutto come rappresentato negli allegati "A" e "B" contenenti la planimetria e la documentazione fotografica.

La zona giorno, cucina e sala, godono di un'ampia apertura e buona panoramicità essendo completamente libere da ogni ingombro.

L'unità immobiliare risulta occupata dalla Sig.ra Crini Laura detenendone la residenza e presente al sopralluogo.

2. Verifica sull'immobile e sulla proprietà

L'immobile risulta essere stato acquistato con atto di assegnazione da parte del Comune di Genova in data 03 novembre 2020, dai Sig. Grassi Gian Carlo, cod. fisc. GRS GCR 34R02 D969R e Cevasco Gianna, cod fisc. CVS GNN 42C48 A658Z.

In data 21 aprile 2021 decedeva il Sig. Grassi Gian Carlo lasciando quali eredi legittime il coniuge, Sig.ra Crini Laura, e la figlia Sig.ra Grassi Daniela.

Alla data del sopralluogo non risultava comunque essere stata presentata alcuna denuncia di successione, al fine del corretto aggiornamento dei registri immobiliari né, conseguentemente alcuna voltura catastale.

Invitate le Sig.re Laura Crini e Grassi Daniela a regolarizzare lo stato agli atti, le stesse provvedevano dando incarico al Notaio Dr. Marco Jommi, il quale in data 13 giugno



2022 provvedeva a presentare denuncia di successione registrata presso l'ufficio Territoriale di Genova dell'Agenzia delle Entrate al Volume 88888 numero 260138, con contestuale voltura presso l'Agenzia del Territorio di Genova in atti dal 15 luglio 2022.

Non risultano esservi, nel ventennio, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile.

Dal punto di vista urbanistico il caseggiato risulta essere stato edificato a seguito di progetto n. 1055 del 1957, e dichiarato abitabile con certificato n° 3496 del 06 dicembre 1962.

Dall'accesso agli atti effettuata in data 15 giugno si è potuto verificare che sussistono alcune difformità interne tra quanto realizzato e quanto a progetto.

La planimetria catastale depositata, risalente al 1967, riproduce correttamente l'attuale stato dei luoghi.

Risultano pertanto, alla luce della sentenza della Corte di Cassazione in sezioni unite n. 25021/2019, nonché in base a quanto depositato dalle parti, i presupposti per procedere alla divisione dell'immobile.

3. Determinazione valore commerciale:

Prima di dar seguito a procedimenti estimativi ed analisi dei dati è necessario descrivere le condizioni assunte ed i limiti che hanno riguardato la ricerca delle informazioni e che hanno influito nel procedimento per l'individuazione del valore di mercato:

Catastale

- lo scrivente ha verificato la documentazione catastale disponibile per mezzo del portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate.

Urbanistica ed Edilizia

- lo scrivente con riguardo alla conformità urbanistica ed edilizia, ha provveduto all'accesso agli atti presso i competenti edifici Comunali per verificare il rispetto di normative igienico sanitarie, ed eventuali disposizioni o da parte delle Autorità che potrebbero influire positivamente o negativamente sul valore e/o sulla libera commerciabilità del bene.

Legale

- Titolo di proprietà: lo scrivente Professionista Incaricato ha effettuato le opportune verifiche circa il legittimo intestatario del bene come precedentemente indicato;



- lo scrivente ha valutato l'immobile in oggetto come se fosse libero da ogni forma di locazione, comodato od occupazione che potrebbe influire positivamente o negativamente sul valore;

Sopralluogo

- Il sottoscritto Professionista Incaricato ha effettuato uno specifico sopralluogo presso l'immobile visionandolo internamente/esternamente; ed effettuando le misurazioni necessarie.

Parti Comuni

- Allo scopo della stima del Valore di Mercato non sono state prese in considerazione le eventuali proprietà comuni/condominiali quali ripostigli sottoscala, sottotetti e similari.

Miscellanea

- L'indice della variazione dei prezzi è in dato indicativo medio ancorché desunto dai dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Dichiarazione di Conformità

- I dati e le informazioni riportati nella presente valutazione sono coerenti con le conoscenze acquisite a tal fine dal Valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono basate unicamente sulle assunzioni e sulle condizioni limitanti richiamate nel Rapporto;
- il Valutatore, nella redazione del Rapporto, ha inteso adottare i migliori standard etici e professionali di riferimento;
- il Valutatore è in possesso della abilitazione necessaria prevista dall'ordinamento Italiano per lo svolgimento della professione;
- il Valutatore possiede sufficiente conoscenza del mercato immobiliare locale ove è collocato l'immobile da valutare;
- il Valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto della stima;

Metodo di stima

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach – MA o MCA*) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato».

A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di

confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
 - rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
 - analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
 - rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
 - scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
 - compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
 - analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
 - redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Analisi del segmento di mercato

"Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare"

Parametri ed indici mercantili

Localizzazione: Semicentrale/periferica;

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 1,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone con Vista e prezzo superficie principale = 0,60;

- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,0100 con ascensore;

Indicazione dimensione dell'immobile: Media;

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

- Tipo attività del Contraente: impiegati, commercianti, professionisti, imprenditori;

- Nucleo Familiare: famiglie/coppie/single;

- Motivazione a vendere: elevata distanza dall'immobile/mobilità verticale/sofferenza economica;

- Motivazione a comprare: prima casa;

- Tipi di intermediazione: privata;

Forma di mercato: libero mercato/concorrenza monopolistica;

Livello di prezzo: €/m²;

Fase del mercato immobiliare locale: recupero;

Comparabili

I comparabili (*comparables*) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo a cui sono stati scambiati, appartenenti al medesimo segmento di mercato del *subject* ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Campione dei dati immobiliari

In data 08/06/2022 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al *subject* oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).

Si sono individuati n. 07 immobili compravenduti nel periodo compreso tra il marzo 2020 e aprile 2022, tutti aventi caratteristiche similari





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Di tali immobili si sono selezionati quelli aventi le caratteristiche e l'ubicazione più simile a quello oggetto di stima, pur se con atti leggermente più datati (periodo 2020 e 2021), andando comunque a rivalutare, nel calcolo dei vari parametri, anche quello che risulta essere l'andamento del mercato immobiliare nel tempo.

Tali immobili risultano tra l'altro avere valori tra loro simili ed un importante grado di attendibilità come indicato nel rapporto di valutazione allegato "C"



Comparabile A. Appartamento - 6 vani compravenduto in data 05/03/2020 al prezzo di 120.000,00 €, ubicato nel comune di Genova (GE), Viale Virginia Centurione Bracelli n. 30, al piano n 3 dello stabile costruito nel 1957 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 34 mapp. 1081 sub. 44 con una superficie di mq 84,29 (misurata in SIN). Il tutto è stato ristrutturato presumibilmente nel 1989.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Comparabile B. Appartamento - 6 vani compravenduto in data 02/03/2020 al prezzo di 120.000,00 €, ubicato nel comune di Genova (GE), Viale Virginia Centurione Bracelli n. 28, al piano n 5 dello stabile costruito nel 1957 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 34 mapp. 1081 sub. 31 con una superficie di mq 85,77 (misurata in SIN); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Balcone di mq 4,36. Il tutto è stato ristrutturato indicativamente nel 1977.

Comparabile C. Appartamento - 6 vani compravenduto in data 08/06/2021 al prezzo di 120.000,00 €, ubicato nel comune di Genova (GE), Via Alessandro Sacheri n. 16, al piano n 9 dello stabile costruito nel 1961 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 34 mapp. 1076 sub. 27 con una superficie di mq 75,60 (misurata in SIN). Il tutto è stato ristrutturato indicativamente nel 1985.

Il valore determinato per l'appartamento oggetto della presente perizia sui comparabili sopra descritti, il cui conteggio specifico risulta nell'allegato "B", risulta essere, arrotondato, pari ad **Euro 124.000,00**.

- Tra gli atti trovati risulta esservi anche un recente atto di compravendita di gennaio del corrente anno, il cui valore di vendita indicato risulta essere notevolmente differente dai precedenti, pur essendo ubicato nello stesso contesto del comparabile indicato con la lettera C.

Si è pertanto inserito tra i comparabili anche tale immobile, denominato comparabile D, al fine di capire che incidenza lo stesso possa avere sul calcolo finale.

Comparabile A. Appartamento - 6 vani compravenduto in data 05/03/2020 al prezzo di 120.000,00 €, ubicato nel comune di Genova (GE), Viale Virginia Centurione Bracelli n. 30, al piano n 3 dello stabile costruito nel 1957 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 34 mapp. 1081 sub. 44 con una superficie di mq 84,29 (misurata in SIN). Il tutto è stato ristrutturato nel 1989.

Comparabile B. Appartamento - 6 vani compravenduto in data 02/04/2020 al prezzo di 120.000,00 €, ubicato nel comune di Genova (GE), Viale Virginia Centurione Bracelli n. 28, al piano n 5 dello stabile costruito nel 1957 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 34 mapp. 1081 sub. 31 con una superficie di mq 85,77 (misurata in SIN); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Balcone di mq 4,36. Il tutto è stato ristrutturato nel 1977.

Comparabile C. Appartamento - 6 vani compravenduto in data 08/06/2021 al prezzo di 120.000,00 €, ubicato nel comune di Genova (GE), Via Alessandro Sacheri

n. 16, al piano n 9 dello stabile costruito nel 1961 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 34 mapp. 1076 sub. 27 con una superficie di mq 75,60 (misurata in SIN). Il tutto è stato ristrutturato nel 1985

Comparabile D. Appartamento - 6 vani compravenduto in data 27/01/2022 al prezzo di 147.000,00 €, ubicato nel comune di Genova (GE), Via Alessandro Sacheri n. 16, al piano n 7 dello stabile costruito nel 1961 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 34 mapp. 1076 sub. 19 con una superficie di mq 77,60 (misurata in SIN); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Balcone di mq 8,10. Il tutto è stato ristrutturato nel 2021.

Il valore così ricavato per il bene oggetto della presente, con l'integrazione del sopra citato comparabile, il cui conteggio specifico risulta nell'allegato "D" è pari, arrotondato, ad **Euro 131.000,00**

La differenza percentualmente minima tra i due valori, e comunque rientrante nel margine di quella che può essere una normale trattativa di compravendita in un libero mercato, ci permette di indicare il più probabile valore attuale dell'appartamento in Genova Viale Virginia Centurione Bracelli civ. 26 int 15, nella media matematica pari a:

$$\text{Euro } (124.000 + 131.000)/2 = \text{Euro } 127.500$$

4. Verifiche catastali:

Catastalmente l'immobile risulta essere rappresentato nel corretto stato dei luoghi, con corretta intestazione degli aventi diritto a seguito della denuncia di successione per la quota del Sig. Grassi Giancarlo presentata dal Notaio Maro Jommi in data 13 giugno 2022, con relativa voltura catastale in atti dal giorno 15 luglio 2022.

5. Verifica urbanistica:

Fatto accesso agli atti in data 15 giugno 2022, si è accertato che sussistono alcune difformità, realizzate in fase di costruzione essendo corretta la planimetria catastale.

Si evidenziano particolarmente:

1. realizzazione della parete ove ubicato il portoncino caposcala, in posizione differente in quanto il divisorio non risulta avere nella realtà la prevista risega verso il vano scala;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. diverso posizionamento della porta di accesso al bagno che sul progetto depositato risulta ubicata nell'ingresso mentre nella realtà è posizionata nel disimpegno con la camera matrimoniale;
3. tramezza della cameretta confinante con il vano scala nella quale il pilastro dovrebbe fare una risega nella parete per poi proseguire dritto verso l'esterno, mentre nella realtà la parete prosegue su un unico filo con una sporgenza in prossimità del pilastro;
4. presenza di un pilastro, non indicato a progetto nella sala nella parete d'angolo tra l'alloggio confinante e la tamponatura esterna.
5. Presenza di pilastro nell'ingresso sulla tramezza divisoria del ripostiglio, non rappresentato in progetto.

Tali difformità interne, derivanti molto probabilmente da adattamento alla struttura portante in fase esecutiva, nulla togliendo alla legittimità dell'immobile, e cerciate nell'allegato "1" è possibile sanare con comunicazione presso i competenti uffici comunali a norma dell'art. 22 L.R. 16/08

6. Divisibilità dell'immobile

L'immobile non risulta facilmente divisibile, al di là delle specifiche norme urbanistiche, in quanto vista l'attuale pianta dell'appartamento ciò comporterebbe, oltre la perdita di parte della superficie interna, un costo delle opere estremamente elevato dovendo realizzare un nuovo servizio igienico e cucina, in zona, per quanto riguarda il primo, ove probabilmente risulta mancante adeguata colonna di scarico. Tali costi risulterebbero non recuperabili pur sommando i valori dei singoli immobili ricavati, il cui valore a metro quadrato non potrà essere particolarmente superiore rispetto all'attuale.

Inoltre l'eventuale frazionamento comporterebbe la realizzazione di due beni aventi valori disomogenei tra loro, essendo uno esposto a sud e con buona panoramicità e luminosità, ed il secondo nord con vista a nord su distacco con altro fabbricato.

Pertanto, viste le difficoltà tecniche e specialmente la non economicità per costi di realizzazione e perdita di valore complessivo, risulta non consigliabile optare per tale soluzione.

7. Osservazioni C.T.P.

Inviata la presente ai C.T.P. gli stessi hanno restituito allo scrivente loro osservazioni:

1. **Geom. Giuseppe Legiadro (CTP parte ricorrente):**

Nessuna osservazione risulta dovere fare il C.T.P. come da comunicazione inviata.

2. Geom. Giuseppe Badile (CTP parte convenuta):

Il C.T.P. osserva nella sua relazioni quanto di seguito specificato:

“l’immobile di cui alla lettera D (Via Sacheri civ. 16 int. 3), è stato oggetto di un recente intervento di “ristrutturazione” (giugno 2021) e la disposizione interna risulta più armoniosa ed in linea con le esigenze di vita dei tempi correnti; quello oggetto di causa risale ancora all’epoca costruttiva del fabbricato e, pertanto, la disposizione segue vecchie concezioni di utilizzo degli spazi;”

Risulta vera l’indicazione di interventi di ristrutturazione recentemente realizzati nel comparabile “D” che hanno portato ad un ammodernamento degli impianti e piccole modifiche interne (ad esempio demolizione tramezza divisoria tra ingresso e salone – vedi planimetria catastale in atto) senza comunque modificarne in maniera sostanziale la suddivisione interna che risulta essere rimasta invariata rispetto all’origine e molto simile all’immobile oggetto della presente.

Risulta pur vero che mentre in detto comparabile risulta essere stata presentata pratica edilizia, avendo demolito esistenti tramezze, per gli altri immobili potrebbero essere stati realizzati interventi di manutenzione ricadenti nella così detta edilizia libera, di rifacimento impianti, servizi o pavimentazioni, non aventi obbligo di specifica comunicazione presso i competenti uffici comunali.

“il fabbricato ove ubicato l’appartamento D si presenta in buone condizioni di manutenzione - nell’anno 2017 la copertura è stata oggetto di un intervento di totale rifacimento, con inserimento di pannelli termoisolanti; il fabbricato di ubicazione dell’immobile oggetto di causa appare, invece, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione (in questi giorni è stata convocata apposita assemblea atta a deliberare lavori straordinari sia ai prospetti di facciata che alla copertura)”

Risulta pur vero che la copertura risulta essere stata oggetto d’interventi di manutenzione nel periodo 2016/17.

Si evidenzia comunque che anche quello che è il comparabile C, compravenduto nel 2021, risulta ubicato nel medesimo fabbricato il cui valore in atto, uguale ai comparabili A e B seppure successivo agli stessi, risulta influenzato maggiormente dalle variazioni in aumento dei prezzi nel periodo e dalle caratteristiche di piano come evidenziato nelle tabelle riepilogative (punto 2.2 allegati D ed E).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si precisa, non avendolo chiaramente specificato in precedenza, che sulle considerazioni effettuate si è tenuto presente dello stato manutentivo generale delle parti comuni.

Il caseggiato non si presenta comunque in pessimo stato di manutenzione così come rappresentato, ma in uno stato manutentivo comunque accettabile in considerazione della sua vetustà.

Alla data odierna non risultano delibere specifiche relative ad interventi straordinarie i cui costi, qualora approvati nel breve periodo, rimarrebbero in capo ai soggetti attualmente proprietari.

Qualora successivamente alla stesura della presente relazione, dovessero esservi indicazioni diverse rimane vero che gli interventi di manutenzione concorrerebbero a valorizzare maggiormente l'immobile.

Infine, l'accesso al caseggiato ove ubicato il comparabile D, risulta posizionato in una zona non direttamente servita da mezzi pubblici leggermente più "scomoda" rispetto all'alloggio da valutarsi, elemento che incide sulla valutazione.

Dovendo effettuare valutazione per comparazione quelli che possono essere alcuni elementi, positivi o negativi dei singoli comparabili, risultano normalmente tra loro compensati non portando quindi "errori" sostanziali nel risultato finale.

Infatti in considerazione degli elementi positivi e negativi nel risultato finale, il comparabile D risulta avere un valore a metro quadrato, superiore di circa Euro 270,00 rispetto all'appartamento valutato.

Relativamente ai costi relativi alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, il cui costo complessivo è valutabile in circa Euro 2.000,00, non è stato indicato e comunque non detraibile dal valore, in quanto tale pratica, la cui mancanza nulla toglierebbe alla validità di atto di compravendita, è comunque consigliabile predisporre e presentare prima dell'eventuale rogito, rimanendone altrimenti responsabile l'acquirente, con onere a carico degli attuali soggetti proprietari.

La valutazione indicata dal C.T.P. di Euro 112.000,00 (Euro 124.000 dedotto di un ulteriore 10%) sembra estremamente riduttivo del reale attuale valore di un immobile in zona semicentrale avente servizi nelle immediate adiacenze, ben servito al centro cittadino, in buono stato di manutenzione degli interni, con vista aperta ed estremamente luminoso.

Pur comprendendo le osservazioni del C.T.P. sopra descritte ed analizzate, ritenendo che:

- il valore minimo non potrebbe essere comunque inferiore ad Euro 124.000,

- il dato oggettivo del valore di compravendita del comparabile "D" (tra l'altro il più recente ed estremamente vicino) non possa essere ignorato, considerando che in percentuale lo stesso incide in un aumento pari 2,8% dell'indicato importo di Euro 124.000,00,
- si reputa che il valore determinato dallo scrivente di Euro 127.500,00, vista la tipologia d'immobile e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, possa considerarsi realistico in base all'attuale mercato immobiliare della zona.

Conclusioni

Alla luce delle ricerche effettuate, degli approfondimenti eseguiti e dall'esamina delle osservazioni dei C.T.P. e degli elementi di approfondimento dagli stessi forniti relativamente al quesito si riepilogano le risposte precedentemente sviscerate:

1. *descriva, anche con planimetrie e fotografie, l'immobile attualmente nella comproprietà delle parti in causa;*

L'appartamento con struttura in cemento armato e tamponature in laterizio è suddiviso in: ingresso, cucina, ripostiglio, due camere, sala e servizio; con esposizione a sud, luminosa e con buona panoramicità, ed a nord, verso distacco con altri caseggiati. Completano la proprietà numero due poggiali, uno a sud accessibile dalla cucina e dalla sala, ed uno a nord con accesso dalle due camere da letto.

La superficie netta dell'alloggio, calcolata a seguito di rilievo effettuato risulta essere pari a mq. 79,65, con superficie commerciale (50% dei muri di confine con altre unità immobiliari e 100% dei muri di perimetro) pari a mq. 86,68.

Il tutto rappresentato graficamente e fotograficamente negli allegati "A" e "B".

2. *indichi ubicazione, estremi catastali, e tutto quanto utile alla esatta e compiuta identificazione del bene immobile in comunione;*

L'immobile risulta ubicato nel Quartiere di Marassi in Viale Virginia Centurione Bracelli civ. 26 int. 15, ad un ottavo piano di una palazzina popolare realizzata nei primi anni 60.

L'immobile risulta essere regolarmente accatastato e con regolare intestazione della ditta (*Allegato F*) con i seguenti dati:

- **Comune di Genova**
- **Sezione GED**

- Foglio 81
- Particella 1038
- Subalterno 18
- Categoria A/3
- Classe 4
- Consistenza catastale vani 5,5
- Superficie catastale mq. 90 (mq. 87 escluse aree scoperte)
- Rendita Euro 923,17

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 3. *verifichi l'appartenenza del bene stesso 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 sul bene stesso;***

In base agli accertamenti effettuati in data 15 luglio 2022, l'immobile risulta presso la conservatoria dei registri immobiliari intestato a:

- Crini Laura per una quota del 25%
- Grassi Daniela per una quota del 25%
- Cevasco Gianna per una quota del 50%

Non sussistono sul bene diritti reali o di godimento diversi da quello sopra indicato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 4. *individui e indichi l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni eseguite sul bene predetto negli ultimi venti anni;***

Non esistono iscrizioni e trascrizioni sul bene relative agli ultimi venti anni se non il trasferimento della proprietà dal Comune di Genova ai Sig.ri Cevasco Gianna e Grasso Giancarlo, con atto di compravendita del 03 novembre 2020 Repertorio 68596/2020 redatto, quale funzionario amministrativo, dalla Sig.ra Bocca Lidia, e alla successiva denuncia di successione, relativa al trasferimento della quota del Sig. Grasso Giancarlo alle Sig.re Grassi Daniela e Crini Laura, presentata in data 13 giugno 2022 registrata presso l'ufficio Territoriale di Genova dell'Agenzia delle Entrate al Volume 88888 numero 260138.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 5. *accerti la conformità urbanistica, edilizia e catastale del bene, precisando, se, alla luce della sentenza della Corte di Cassazione n. 25021/2019 e della***

ASTE
GIUDIZIARIE.it



documentazione depositata dalle parti, sussistono i presupposti per la divisione del bene immobile;

Effettuato accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Genova in data 15 giugno 2022 si è potuto accertare che sussistono alcune difformità interne realizzate in fase di edificazione del caseggiato.

Tali difformità, come descritte al punto 5 della presente e cerchiare nell'allegato "I", risultano sanabili in base all'art. 22 della legge Regionale n. 16/2008.

Le stesse pur non implicano problemi relativi ad un passaggio di proprietà e/o divisione, essendo comunque il caseggiato regolarmente edificato con permesso a costruire n. 184 del 23 gennaio 1961, risulta consigliabile sanare precedentemente ad un eventuale rogito di compravendita sia di singole quote che della loro totalità. (Allegato "I").

6. determini il valore commerciale attuale del bene immobile in comunione;

Ai fini della determinazione del valore del bene si è proceduti alla stima in base al metodo del confronto di mercato andando ad individuare immobili compravenduti nella zona nel periodo tra il 2020 ed il 2022, aventi caratteristiche simili al bene oggetto della perizia, ragguagliandone per quanto possibile le caratteristiche specifiche e temporali, come descritto al punto 3. della presente ed evidenziato negli allegati "C" e "D".

Il valore determinato risulta essere pari a complessivi **Euro 127.500,00** così suddivisi per quote:

- **Sig.ra Cevasco Gianna proprietaria del 50% Euro 63.750,00**
- **Sig.ra Crini Laura proprietaria del 25% Euro 31.875,00**
- **Sig.ra Grassi Daniela proprietaria del 25% Euro 31.875,00**

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 dei beni 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;

Il bene, vista l'attuale pianta, non risulta di facile frazionamento dovendo in quel caso realizzare un nuovo servizio igienico e cucina.

Economicamente tale soluzione non risulta conveniente in quanto non incrementante il valore complessivo, se non addirittura diminuendolo, dovendo realizzare all'interno dello stesso zone comuni con perdita di superficie commerciale, e soggetto al pagamento sia di costi amministrativi che di ristrutturazione.

Pertanto, comportando un eventuale divisione un danno economico a tutti i comproprietari risulta assolutamente sconsigliabile tale soluzione.

8. proceda, ove possibile, a predisporre uno o più progetti di divisione in natura del bene immobile con gli eventuali conguagli in denaro"

Alla luce di quanto specificato al punto 6. della presente relazione e riassunto nella risposta al quesito 7. non si ritiene necessario andare a sviluppare eventuali progetti di divisione ed eventuali conguagli in denaro.

Genova 15 luglio 2022

(Geom. Enrico Dellacasa)

Allegati:

- A. **Planimetria scala 1:100**
- B. **Documentazione fotografica**
- C. **Calcolo valore del bene con atti di compravendita anno 2020**
- D. **Calcolo valore del bene con atti di compravendita anno 2020 e 2022**
- E. **Atti Notarili comparabili**
- F. **Certificato Catastale**
- G. **Planimetria Catastale**
- H. **Verifiche Conservatoria**
- I. **Planimetria agli atti Comune di Genova**
- J. **Osservazioni C.T.P.**

