

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE TERZA CIVILE

Causa civile
N. Gen. Rep. 9460/2023

[REDACTED]

G.I. Dott. Ada Lucca

CTU Arch. Cristiana Mortola

RELAZIONE PERITALE
STESURA FINALE

Arch. Cristiana Mortola
Iscritta all'Albo della Provincia di Genova al n.1096
Iscritta all'Albo dell'ex-Tribunale di CHIAVARI al n.179
C.F. MRT CST 54D49H183X - p.IVA 00098090996
con studio in Rapallo, via della Libertà 33/1
telefono: 0185272787
cellulare: 3355299390
email: cristiana.mortola@studioilsegno.net

Giudice Dott.sa Ada Lucca
CTU: Arch. Cristiana Mortola



Premessa.

In data 14/03/2024 la G.I. Dott.sa Ada Lucca ha nominato CTU la scrivente Arch. Cristiana Mortola, alla quale ha posto il seguente quesito: *“1) Individui il CTU, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere (specificando, in relazione a ciascun bene immobile, i confini), specificando la quota di comproprietà di ciascuna delle parti; 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 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, e se lo stato di fatto corrisponda a quello rappresentato nelle planimetrie depositate all’atto dell’accatastamento e se vi sia corrispondenza tra le intestazioni dei cespiti risultanti dai registri immobiliari e quelle catastali; in caso di rilevata difformità il CTU eseguirà le necessarie procedure amministrative di accatastamento e/o di 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 alleggi 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



Totale residenziale	mq	64,00
Corpo centrale – parte non residenziale – p. terra	mq	44,00
Corpo centrale – parte non residenziale – p.primo	mq	6,00
Totale non residenziale corpo centrale	mq	50,00
Corpo Sud-Ovest – p.terra	mq	47,00
Corpo Sud-Ovest – p.primo	mq	47,00
Totale corpo Sud-Ovest	mq	94,00
Corpo Nord-Est – p.terra (unico)	mq	29,00
Corte esterna	mq	183,00

La superficie lorda commerciale è determinata applicando i parametri di omogeneizzazione previsti dalla disciplina estimativa, pari a 1 per la parte abitativa, 0,5 per le porzioni non abitative direttamente collegate alla parte abitativa, 0,25 per le porzioni non abitative non collegate alla parte abitativa; l'area della corte esterna è parametrizzata con aliquota 0,1 fino all'area totale delle parti precedenti (ragguagliata) e con aliquota 0,02 per l'eccedenza.

Il calcolo è il seguente (le superfici sono arrotondate all'intero):

$$\begin{aligned} & \text{mq } 64,00 \times 1 + \text{mq } 50,00 \times 0,50 + \text{mq } (94,00 + 29,00) \times 0,25 + (\text{mq } \\ & (64,00+25,00+31,00) \times 0,10 + \text{mq } (183,00-(64,00 + 56,00) *0,02) = \\ & = \text{mq } 64,00 + \text{mq } 25,00 + 31,00 + 12,00 + \text{mq } 1,00 = \\ & = \text{mq } 133,00 \end{aligned}$$

Le superfici nette dei locali residenziali sono le seguenti:

– ingresso	7 mq
– cucina	10 mq



– disimpegno	5 mq
– camera	9 mq
– camera	8,5 mq

L'altezza interna dei locali al piano inferiore è soltanto di m 2,00, mentre al piano superiore il disimpegno ha altezza media di circa m 2,10 e le camere hanno soffitto con altezza di m 2,35 nella parte centrale e di m 2,00 sul lato delle finestre e sul lato opposto ove vi sono le porte di accesso ai vani.

Iscrizioni e trascrizioni.

Su questo bene gravano le seguenti iscrizioni:

Iscrizione del 09/12/2013, R.G.32576, R.P.3995, relativa a Ipoteca Giudiziale [redacted]
[redacted], contro [redacted]
[redacted]
[redacted] c.f. [redacted]. [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Iscrizione del 10/12/2013, R.G.32784, R.P.4016, relativa a Ipoteca Giudiziale [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]. [redacted]
[redacted]
[redacted]

Precedentemente era attiva l'iscrizione del 01/10/2013, R.G.22628, R.P.3127, relativa a Ipoteca Giudiziale [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]. [redacted]



livelli è posta sul retro ed è molto ripida; al piano inferiore essa parte con tre gradini in pietra e continua con la parte ripida in legno fino a sbarcare in uno spazio di disimpegno su cui si affacciano le porte delle due camere.

Sempre in questo corpo centrale, a questi ambienti si aggiungono locali accessori con destinazione d'uso a deposito: sotto la scala e sotto il disimpegno vi è una piccola cantina senza finestre, mentre sul lato Est vi è un ampio vano all'interno del quale è ricavato un piccolo bagno attrezzato con lavabo, wc e doccia. La scala, il disimpegno e la cantina sono coperte dal prolungamento della falda a monte del nucleo abitativo originario, mentre l'ampio vano sul lato Est è coperto con un'unica falda addossata al nucleo suddetto.

La qualità delle parti abitative è molto scarsa: le finiture appaiono risalire ad almeno un secolo fa, con pavimenti in graniglia di cemento nell'ingresso, in cotto in cucina e in piastrelle di cemento liscio e colorato nelle camere; la scala ha struttura leggera in legno a vista (si rimarca la forte ripidità che non la rende agevolmente percorribile), mentre il disimpegno è pavimentato con un getto di cemento liscio.

Il solaio intermedio è in legno, con sovrapposto il massetto cementizio e il pavimento; il soffitto delle camere è in canniccio appeso a travetti di legno; il tetto, a falde, è costituito dalla sola struttura lignea, composta da travi principali e travetti secondari, e dalla listellatura a cui sono agganciate le tegole marsigliesi in cotto; non vi è tavolato sottostante e dal sottotetto (non agibile) si può vedere il manto di copertura. Il disimpegno è mansardato, essendo in questo vano il tetto a vista, con un tavolato che tampona l'intradosso.

Le pareti sono intonacate in maniera piuttosto grezza e irregolare: le superfici non sono piane, non sono a piombo e seguono l'andamento della muratura sottostante.

I serramenti esterni sono di discreta qualità e appaiono di relativamente recente fattura; le finestre sono in legno verniciato, a due ante, con vetro singolo e sono protette da antoni esterni in doghe anch'essi di legno verniciato. La porta di ingresso e le porte interne sono invece risalenti ad epoca anteriore: sono in legno massello, smaltato di bianco.

L'impianto elettrico è molto datato, ed è di tipo esterno, con cavi "piattine" inchiodate alle pareti; il contatore della ditta fornitrice è



all'interno ed è del tipo elettronico; non vi è interruttore differenziale salvavita, ma soltanto due interruttori bipolari in uso fino agli anni '70 del Novecento.

In cucina vi è un lavello in graniglia di cemento con rubinetto a muro.

L'unica fonte di riscaldamento è una piccola antica stufa in ghisa in cucina.

Lo stato di conservazione è mediocre: al piano terra sono evidenti i segni dell'umidità sul pavimento e sui muri, specie sul lato a monte, seminterrato. Si rileva una crepa piuttosto importante in corrispondenza dello spigolo Sud-Ovest, nell'angolo tra il muro di facciata Sud e il muro Ovest, in comune con il fabbricato adiacente, crepa che sale e segna anche il punto di contatto tra la parete e il soffitto in canniccio. Il canniccio del soffitto della camera ad Est è invece pressochè interamente crollato e dalla camera si vede la copertura. Gli elementi che presentano uno stato di manutenzione migliore sono le finestre e gli antoni oscuranti che, come detto, sono di più recente fattura.

Il servizio igienico non è direttamente collegato ai vani abitabili e per raggiungerlo da questi si deve passare attraverso il locale accessorio adiacente sul lato Est; esso è in muratura, ha pavimento e rivestimenti (fino all'altezza di m 1,50 circa) in piastrelle smaltate che paiono risalenti agli anni '70 del Novecento; della stessa epoca appaiono essere gli apparecchi sanitari e le rubinetterie: un vaso igienico con cassetta alta esterna, un lavabo con due rubinetti per acqua calda e fredda e un piatto doccia in vetrochina incassato a pavimento. Anche in questo caso la qualità delle finiture e il loro stato di conservazione sono decisamente mediocri e ben lontani dagli standard abitativi attuali.

In riferimento alla dichiarazione del [REDACTED] (che si allega), si evidenzia che il servizio igienico non è collegato ad una condotta fognaria comunale (in questa zona assente), né ad un impianto a norma di smaltimento nel terreno e che l'unità immobiliare non è attualmente allacciata all'acquedotto pubblico.



I locali accessori di questo corpo centrale sono in pessimo stato: le cantine adiacenti alla scala di collegamento tra i livelli abitativi sono intonacate grezze e hanno soffitti costituiti dalla falda a monte della copertura dei vani abitativi. Il grande vano ad Est è coperto da un ampio tetto a falda unica, con struttura e manto a vista, sotto il quale il volume è definito dal terrapieno a monte, da alcuni tratti di muratura e da pareti in legno di recupero, in alcune zone senza alcuna tamponatura.

Il corpo a Sud-Ovest è una costruzione su due livelli, oltre ad un sottotetto non agibile. Le murature sono in pietra ed hanno un notevole spessore, con una sorta di bastione a rinforzare esternamente ciascuno dei due spigoli verso Sud-Ovest. Il tetto ha struttura in legno, senza tavolato di tamponamento, e manto di copertura in tegole marsigliesi di cotto visibili dall'interno; sotto di esso vi è uno spazio non agibile un tempo definito dal soffitto del livello sottostante, realizzato in canniccio intonacato oggi in larga parte crollato; anche il solaio intermedio è in legno. L'esterno si presenta in parte intonacato con stollato grosso di recente stesura e in parte con la muratura in vista a causa della disgregazione dell'intonaco originale. Il manto di copertura in tegole è stato sicuramente messo in opera in sostituzione di un antico tetto in lastre di pietra locale. All'interno si trovano pavimenti di diverso tipo: al piano terra si trovano lastre in pietra irregolare, piastrelle di cotto di antica manifattura, superfici in terra battuta; al livello superiore il pavimento è costituito dal tavolato del solaio in legno e in un punto vi è anche un focolare realizzato con pietra locale posata ad opus incertum e presumibilmente utilizzato per l'essiccazione delle castagne (un tempo cibo molto importante per il sostentamento della popolazione). La scala di collegamento tra i due piani è in legno ed è molto ripida. I muri sono intonacati, con finitura liscia e imbiancati al livello superiore, mentre al piano terra lo strato di intonaco è più sottile e grezzo e in molti punti è visibile il sottostante supporto murario. I serramenti sono molto datati, in legno con vetro singolo sottile (si rimarca la dimensione ridotta delle aperture).

Lo stato di conservazione è decisamente mediocre e le finiture sono ancora quelle originali, correntemente usate negli edifici rurali delle colline liguri. Le parti in legno sono in cattivo stato, principalmente a



causa della loro età; l'intonaco è in molti punti mancante e in larga parte ammalorato e in fase di distacco. Come detto, il canniccio del soffitto del piano superiore presenta un'ampia superficie crollata.

In relazione alla loro età, le finiture possono far pensare ad un originario uso anche abitativo dell'edificio, sebbene la sua destinazione attuale, secondo la planimetria catastale, sia quella di “locale di sgombero”.

Il corpo a Nord-Est è una baracca con struttura in legno, manto di copertura in tegole marsigliesi di cotto e tamponature laterali in lamiera zincata ondulata. Si tratta del tipico fienile/deposito a servizio delle abitazioni rurali i cui abitanti erano dediti alla conduzione del fondo agricolo. La struttura, per quanto esile e datata, è complessa ed efficace e in discrete condizioni. Il manto di copertura, visibile dall'interno, non essendovi alcun tamponamento dell'intradosso, appare anch'esso in discreto stato. Le pareti perimetrali probabilmente erano un tempo tamponate con canne e tavole e solo in tempi più recenti (metà del Novecento) questi materiali sono stati sostituiti con lamiere d'acciaio.

In relazione alla destinazione d'uso lo stato di conservazione è sufficiente.

La documentazione fotografica e la planimetria catastale sono prodotte in allegato.

Stima dell'immobile

La stima del più probabile valore di mercato di questo immobile è operazione piuttosto complessa. Il mercato di riferimento è quello delle seconde case di campagna per abitanti della vicina città di Genova: la zona in cui si trovano gli immobili periziandi ha un buon clima, offre gradevoli panorami sulla natura, è ricca di verde ed è storicamente il luogo ameno dove i genovesi di un tempo andavano “in villa” a passare le domeniche e i giorni di festa. Ancora oggi vi è richiesta di case principalmente, come detto, in funzione di un loro utilizzo come “buen retiro” festivo, ma anche, sebbene in misura molto minore, come prima casa, data la vicinanza ai quartieri cittadini della Val Polcevera.



Trattandosi di un mercato locale e di zone di campagna che, sebbene di gradevole vivibilità, non hanno la vista mare, i valori sono comunque bassi, alla portata di soggetti che, pur avendo una certa agiatezza economica, non possono permettersi seconde case al mare sulle riviere.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) restituisce la fotografia di questa situazione: i valori in zona sono piuttosto bassi, rientranti in un range che va dai €/mq 650,00, valore unitario minimo per le case di tipo economico, ai €/mq 2.150,00 quale valore massimo per ville e villini. Oltre alla posizione e alle altre caratteristiche estrinseche, ciò che ha molto peso nella definizione dei valori sono le caratteristiche intrinseche proprie degli immobili: in relazione ai valori minimi l'incidenza di eventuali costi di ristrutturazione o anche solo di manutenzione ordinaria o straordinaria è molto alta e sono quindi più appetiti gli immobili già abitabili e ben rifiniti.

L'immobile in oggetto è in una posizione molto bella, ben esposta e panoramica, ed ha ancora il fascino dell'abitazione rurale antica. È direttamente raggiungibile con l'auto e, sebbene l'ultimo tratto di strada sia sterrato, è comunque percorribile anche con veicoli normali. L'aspetto negativo è nel suo stato conservativo: l'immobile è sotto il livello minimo di abitabilità e, come detto, i prezzi correnti in edilizia per le ristrutturazioni sono attualmente molto alti; a ciò si aggiunga l'eccessiva dotazione di volumi accessori rispetto alla superficie abitabile: benché in campagna siano preziose le costruzioni di servizio quali depositi, tettoie, laboratori, in questo caso la loro superficie è circa quattro volte quella residenziale.

Anche considerando acquirenti che accettino una soluzione abitativa spartana, sono comunque necessari lavori di manutenzione straordinaria per il ripristino del soffitto crollato nella stanza del piano superiore, il risanamento dei muri, una verifica della tenuta del tetto, l'installazione di un impianto elettrico a norma e di un impianto di riscaldamento più efficace della sola piccola stufa attualmente presente in cucina e l'adeguamento degli allacci idrico e fognario.

I volumi non residenziali avrebbero potenzialità di sfruttamento, anche con cambi di destinazione in abitativo, ma i soli costi di trasformazione sarebbero più alti del valore di mercato finale.



Per addivenire dunque al valore di mercato cercato si ritiene di fare riferimento ad uno scenario di utilizzo dell'immobile come casa di campagna avente standard minimi, quale base di appoggio per la pratica di sport o di hobby, senza pretese sulla qualità degli spazi abitativi.

Il valore unitario di riferimento che si assume come base per lo svolgimento dei calcoli è il valore minimo riportato dall'OMI per case economiche (in realtà la categoria catastale in questo caso sarebbe quella di "casa popolare", non più contemplata dall'OMI in quanto ormai rara nel panorama delle case effettivamente abitabili oggi esistenti, ma ben coerente con lo stato dell'immobile periziando), pari a €/mq 620,00. Moltiplicando tale valore unitario per la superficie lorda commerciale dell'immobile precedentemente individuata, pari a mq 133, si ottiene il valore di riferimento base di €.82.500,00 (arrotondato). Considerando che il valore unitario desunto dall'OMI è riferito ad immobili abitabili in stato di conservazione "normale", si deve applicare una riduzione in ragione dello stato effettivo dell'immobile periziando. Questa riduzione non può essere calcolata in base ai costi edilizi correnti di manutenzione e/o ristrutturazione in quanto essi arriverebbero quasi a superare il valore individuato: facendo riferimento ad interventi minimali di riparazione immediata delle parti crollate e/o oggetto di particolare degrado, e prospettando che gli ulteriori lavori necessari vengano realizzati direttamente dal proprietario con spirito hobbistico, si applica un deprezzamento del 40% giungendo a definire il valore di €.49.500,00.

A verifica di tale valutazione si è utilizzato il servizio di "consultazione dei valori immobiliari dichiarati" fornito dall'Agenzia delle Entrate: in una zona compresa tra l'immobile periziando, le frazioni di Isoverde, Langasco, Pietralavezzara e la parte alta dell'abitato di Campomorone centro, dal gennaio 2019 al gennaio 2024 si sono registrati 20 atti di compravendita di 31 immobili residenziali (tra cui vi sono anche accessori come cantine e posti auto). Dall'esame delle risultanze si rileva un gran numero di compravendite (16 sulle 20 totali) di immobili in categoria catastale A4 (oltre a due A5), di consistenza simile, il cui prezzo è compreso tra €.25.000,00 a €.60.000,00 (con estremi isolati di €.10.000,00 ed €.100.000,00); la media si attesta quindi intorno agli €.37.000,00. Le restanti 4 compravendite hanno avuto come oggetto



immobili in categoria A2, A3 e A7, con valori dichiarati ben più alti (oltre i 300.000 euro per le categorie A7), ma certamente riferiti a immobili ristrutturati, in quanto la categoria A4 non è più accettata dal Catasto e in occasione di aggiornamenti è necessario il passaggio alla categoria A/7 (“abitazioni in ville e villini”)

Da tale osservazione si evince che in zona vi è una certa richiesta di case di campagna e si individua un importo medio pari a €.40.000,00. Risulta quindi che l'importo stimato appare congruo rispetto all'attuale andamento di mercato.

Si evidenzia che nel valore stimato di € 49.500,00 sono da considerarsi ricompresi anche gli immobili n.ri 5 e 6, e cioè i terreni mappali 210 e 211, contigui all'immobile n.ro 1 in oggetto, in quanto essi costituiscono la normale dotazione di terreno per una casa di campagna, la quale, senza di essa, sarebbe meno appetibile e di difficile commercializzazione.

Al solo fine della determinazione del singolo valore, richiesta dal quesito, ai terreni sopra menzionati si assegna un valore pari al 10% del valore complessivo, proporzionalmente suddiviso tra i due mappali; i valori risultano pertanto come segue: €.663,00 per il mappale 210 (immobile n.ro 5) e €.4.287,00 per il mappale 211 (immobile n.ro 6).

Il valore stimato dell'immobile n.ro 1 è pertanto pari a €.44.550,00.

Immobilabile n.ro 2 – terreno mapp.93.

Identificazione catastale, confini e consistenza

L'immobile n.ro 2 è un terreno boscato posto su un versante acclive rivolto verso Nord-Est.

I dati catastali completi sono:

Catasto Terreni, Foglio 12, particella 93, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 00 ha, 86 are, 60 centiare (8.660 mq), Reddito Dominicale €.6,26, Reddito Agrario €.2,24.

Lo stato reale dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.



[REDACTED]

Confini: a Nord con particella 315, a Est con particelle 315, 313, 314 e 94, a Sud con particella 94 e strada vicinale, a Ovest con particella 90 (tutte le particelle sono nello stesso foglio 12 del Catasto Terreni).

La consistenza, desunta dalla visura catastale, è di 8.660 mq.

Iscrizioni e trascrizioni.

Su questo bene gravano le seguenti iscrizioni:

Iscrizione del 09/12/2013, R.G.32576, R.P.3995, [REDACTED]

Iscrizione del 10/12/2013, R.G.32784, R.P.4016, [REDACTED]



Precedentemente era attiva l'iscrizione del 01/10/2013, R.G.22628, R.P.3127, relativa a Ipoteca Giudiziale

Tale ipoteca è stata cancellata

l'annotazione alla sopra riportata iscrizione, effettuata a Genova il 05/04/2023, R.G. 11316, R.P.2266

La quota di proprietà di è libera da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatta salva la trascrizione della domanda giudiziale relativa alla causa di divisione in corso, trascritta anche contro la quota di proprietà di

Provenienze

Denuncia di Successione venne a Genova il 26/06/2009, R.G.20165, R.P.14071.

Descrizione dell'immobile e sua stima

Si tratta di un bosco abbandonato, ubicato in zona isolata, raggiungibile solo pedonalmente tramite sentieri piuttosto disagiati da percorrere e in molti casi invasi da vegetazione infestante.

Questo terreno non ha interesse commerciale e la sua valutazione è operata in base al valore catastale:



$V = \text{Reddito Dominicale} \times 1,25 \times 135 = \text{€}6,26 \times 1,25 \times 135 = \text{€}1.057,00$ (arrotondato)

Il valore stimato dell'immobile n.ro 2 è pertanto pari ad € 1.057,00

Immobile n.ro 3 – terreno mapp.94.

Identificazione catastale, confini e consistenza

L'immobile n.ro 3 è un terreno boscato posto su un versante acclive rivolto verso Nord-Est. Catastalmente è indicato come prato, ma il bosco ha ormai occupato l'intera superficie.

I dati catastali completi sono:

Catasto Terreni, Foglio 12, particella 94, qualità prato, classe 3, superficie 00 ha, 24 are, 50 centiare (2.450 mq), Reddito Dominicale €3,80, Reddito Agrario €5,06.

Lo stato reale dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.



Confini: a Nord e a Ovest con particella 93, a Est con particella 314, a Sud con strada vicinale (tutte le particelle sono nello stesso foglio 12 del Catasto Terreni).

La consistenza, desunta dalla visura catastale, è di 2.450 mq.

Iscrizioni e trascrizioni.



Su questo bene gravano le seguenti iscrizioni:

Iscrizione del 09/12/2013, R.G.32576, R.P.3995, relativa a Ipoteca Giudiziale [REDACTED]

[REDACTED]

Iscrizione del 10/12/2013, R.G.32784, R.P.4016, relativa a Ipoteca Giudiziale [REDACTED]

[REDACTED]

Precedentemente era attiva l'iscrizione del 01/10/2013, R.G.22628, R.P.3127, relativa a Ipoteca Giudiziale [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]. Tale ipoteca è stata cancellata [REDACTED]

[REDACTED] l'annotazione alla sopra riportata iscrizione, effettuata a Genova il 05/04/2023, R.G. 11316, R.P.2266: [REDACTED]

[REDACTED]

La quota di proprietà di [REDACTED] è libera da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatta salva la trascrizione della domanda



giudiziale relativa alla causa di divisione in corso, trascritta anche contro la quota di proprietà di [REDACTED].

Provenienze

[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Denuncia di Successione [REDACTED]
[REDACTED] trascritta a Genova il 26/06/2009, R.G.20165, R.P.14071.

Descrizione dell'immobile e sua stima

Si tratta di un bosco abbandonato, ubicato in zona isolata, raggiungibile solo pedonalmente tramite sentieri piuttosto disagiati da percorrere e in molti casi invasi da vegetazione infestante.

Questo terreno non ha interesse commerciale e la sua valutazione è operata in base al valore catastale:

$V = \text{Reddito Dominicale} \times 1,25 \times 135 = \text{€}3,80 \times 1,25 \times 135 = \text{€}642,00$ (arrotondato)

Il valore stimato dell'immobile n.ro 3 è pertanto pari ad € 642,00

Immobile n.ro 4 – terreno mapp.129.

Identificazione catastale, confini e consistenza

L'immobile n.ro 4 è un terreno prativo, in parte alberato, posto su un versante acclive rivolto verso Sud, nei pressi di abitazioni di proprietà di terzi.

I dati catastali completi sono:

Catasto Terreni, Foglio 12, particella 129, qualità prato, classe 3, superficie 00 ha, 28 are, 20 centiare (2.820 mq), Reddito Dominicale €4,37, Reddito Agrario €5,83.

Lo stato reale dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.



[REDACTED]

Confini: a Nord con particella 315, a Est con particelle 315, 313, 314 e 94, a Sud con particella 94 e strada vicinale, a Ovest con particella 90 (tutte le particelle sono nello stesso foglio 12 del Catasto Terreni).

La consistenza, desunta dalla visura catastale, è di 2.820 mq.

Iscrizioni e trascrizioni.

Su questo bene gravano le seguenti iscrizioni:

Iscrizione del 09/12/2013, R.G.32576, R.P.3995, relativa a Ipoteca Giudiziale [REDACTED]

Iscrizione del 10/12/2013, R.G.32784, R.P.4016, relativa a Ipoteca Giudiziale [REDACTED]



Precedentemente era attiva l'iscrizione del 01/10/2013, R.G.22628, R.P.3127, relativa a Ipoteca Giudiziale [REDACTED]

[REDACTED] Tale ipoteca è stata cancellata [REDACTED]

[REDACTED] l'annotazione alla sopra riportata iscrizione, effettuata a Genova il 05/04/2023, R.G. 11316, R.P.2266: [REDACTED]

La quota di proprietà di [REDACTED] è libera da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatta salva la trascrizione della domanda giudiziale relativa alla causa di divisione in corso, trascritta anche contro la quota di proprietà di [REDACTED]

Provenienze

[REDACTED]
[REDACTED]
Denuncia di Successione [REDACTED] trascritta a Genova il 26/06/2009, R.G.20165, R.P.14071.

Descrizione dell'immobile e sua stima

Si tratta di un terreno acclive, a prato con una parte alberata, evidentemente gestito da soggetti terzi che ne curano lo sfalcio, con esposizione verso Sud, posto nei pressi di case abitate.

Questo terreno potrebbe avere un certo interesse commerciale riferito ai soli proprietari delle case vicine. Per la sua valutazione si assume un



valore unitario a metro quadro di €.1,00, che moltiplicato per la superficie catastale permette di ottenere il valore di €.2.800,00 (arrotondato).

Il valore stimato dell'immobile n.ro 4 è pertanto pari ad € 2.800,00

Immobilabile n.ro 5 – terreno mapp.210.

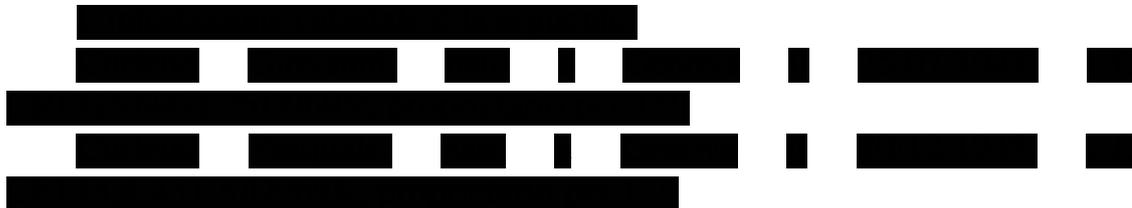
Identificazione catastale, confini e consistenza

L'immobile n.ro 5 è un terreno prativo posto su un versante acclive rivolto verso Sud, ed è adiacente all'immobile n.ro 1 (fabbricato residenziale e accessori).

I dati catastali completi sono:

Catasto Terreni, Foglio 12, particella 210, qualità prato, classe 2, superficie 00 ha, 07 are, 00 centiare (700 mq), Reddito Dominicale €.1,63, Reddito Agrario €.1,63.

Lo stato reale dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.



L'intestazione catastale coincide con l'effettivo stato proprietario, con l'avvertenza che il [redacted] è deceduto e i suoi beni sono ricaduti in "Eredità Giacente", soggetto correttamente coinvolto nella causa divisionale in corso (vedi anche risposta al punto 3 del quesito).

Confini: a Nord con particella 209, a Est con strada vicinale via Madonna delle Vigne, a Sud con particella 631, a Ovest con particella 766 (tutte le particelle sono nello stesso foglio 12 del Catasto Terreni).

La consistenza, desunta dalla visura catastale, è di 700 mq.

Iscrizioni e trascrizioni.

Su questo bene gravano le seguenti iscrizioni:



Provenienze

Denuncia di Successione venne trascritta a Genova il 26/06/2009, R.G.20165, R.P.14071.

Descrizione dell'immobile e sua stima

Si tratta di un prato, in parte ricoperto da alberature, con una certa acclività, posto a Nord-Est del complesso residenziale immobile n.ro 1 ed adiacente ad esso.

Questo immobile costituisce la dotazione di terreno necessaria per l'appetibilità commerciale dell'immobile n.ro 1 ed è stato valutato unitariamente ad esso. Come già riportato nel paragrafo di valutazione di detto immobile n.ro 1, il valore singolo di questo terreno (esplicitato solo a fini amministrativi e fiscali e da non considerarsi come valore per una sua eventuale commercializzazione autonoma) è di €.663,00.

Il valore stimato dell'immobile n.ro 5 è pertanto pari ad € 663,00

Immobile n.ro 6 – terreno mapp.211.

Identificazione catastale, confini e consistenza

L'immobile n.ro 6 è un terreno prativo posto su un versante acclive rivolto verso Sud ed è adiacente all'immobile n.ro 1 (fabbricato residenziale e accessori).

I dati catastali completi sono:

Catasto Terreni, Foglio 12, particella 211, qualità seminativo, classe 3, superficie 00 ha, 45 are, 30 centiare (4.530 mq), Reddito Dominicale €.11,70, Reddito Agrario €.16,38.

Lo stato reale dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.



[REDACTED]

Confini: a Nord con particella 139, a Est con particelle 312 e 658, a Sud con particella 212 e strada vicinale, a Ovest con particella 137 e con strada vicinale “via Madonna delle Vigne” (tutte le particelle sono nello stesso foglio 12 del Catasto Terreni).

La consistenza, desunta dalla visura catastale, è di 4.530 mq.

Iscrizioni e trascrizioni.

Su questo bene gravano le seguenti iscrizioni:

Iscrizione del 09/12/2013, R.G.32576, R.P.3995, relativa a Ipoteca

Giudiziale [REDACTED]

Iscrizione del 10/12/2013, R.G.32784, R.P.4016, relativa a Ipoteca

Giudiziale [REDACTED]

[REDACTED]



Precedentemente era attiva l'iscrizione del 01/10/2013, R.G.22628, R.P.3127, relativa a Ipoteca Giudiziale

Tale ipoteca è stata cancellata

l'annotazione alla sopra riportata iscrizione, effettuata a Genova il 05/04/2023, R.G. 11316, R.P.2266:

La quota di proprietà di è libera da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatta salva la trascrizione della domanda giudiziale relativa alla causa di divisione in corso, trascritta anche contro la quota di proprietà di

Provenienze

Denuncia di Successione trascritta a Genova il 26/06/2009, R.G.20165, R.P.14071.

Descrizione dell'immobile e sua stima

Si tratta di un prato, in parte ricoperto da alberature, con una porzione molto acclive, posto ad Est del complesso residenziale immobile n.ro 1 e adiacente ad esso.

Questo immobile costituisce la dotazione di terreno necessaria per l'appetibilità commerciale dell'immobile n.ro 1 ed è stato valutato unitariamente ad esso. Come già riportato nel paragrafo di valutazione di



detto immobile n.ro 1, il valore singolo di questo terreno (esplicitato solo a fini amministrativi e fiscali e da non considerarsi come valore per una sua eventuale commercializzazione autonoma) è di €.4.287,00.

Il valore stimato dell'immobile n.ro 6 è pertanto pari ad € 4.287,00

Immobilabile n.ro 7 – terreno foglio 7, mapp.2.

Identificazione catastale, confini e consistenza

L'immobile n.ro 7 è un terreno brullo posto sul crinale appenninico che costituisce il confine tra la Liguria e il Piemonte, a circa 800 metri sul livello del mare.

I dati catastali completi sono:

Catasto Terreni, Foglio 7, particella 2, porzione AA, qualità pascolo, classe 1, superficie 00 ha, 38 are, 50 centiare (3.850 mq), Reddito Dominicale €3,38, Reddito Agrario €2,39 e porzione AB, qualità pascolo arborato, classe unica, superficie 00 ha, 82 are, 10 centiare (8.210 mq), Reddito Dominicale €8,48, Reddito Agrario €25,44.

Lo stato reale dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.



Confini: a Est con particella 316 del foglio 2 del Comune di Campomorone e con particella 1 del foglio 7 del Comune di Campomorone, a Sud con particella 1 del foglio 7 del Comune di Campomorone, a Est con particella 45 del foglio 50 del Comune di Voltaggio (Alessandria).



La consistenza, desunta dalla visura catastale, è di 12.060 mq.

Iscrizioni e trascrizioni.

Su questo bene gravano le seguenti iscrizioni:

Iscrizione del 09/12/2013, R.G.32576, R.P.3995, relativa a Ipoteca

Giudiziale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Iscrizione del 10/12/2013, R.G.32784, R.P.4016, relativa a Ipoteca
Giudiziale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Precedentemente era attiva l'iscrizione del 01/10/2013, R.G.22628,
R.P.3127, relativa a Ipoteca Giudiziale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Tale ipoteca è
stata cancellata [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] l'annotazione alla sopra riportata iscrizione, effettuata a Genova il
05/04/2023, R.G. 11316, R.P.2266: [REDACTED]
[REDACTED]



Le quote di proprietà di [REDACTED] e di [REDACTED] sono libere da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatta salva la trascrizione della domanda giudiziale relativa alla causa di divisione in corso, trascritta anche contro la quota di proprietà di [REDACTED]

Provenienze

[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Denuncia di Successione [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] trascritta a Genova il 26/06/2009, R.G.20165, R.P.14071.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Denuncia di Successione [REDACTED]
[REDACTED] trascritta a Genova il 19/12/2023, R.G.42823, R.P.33918.

[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Denuncia di Successione [REDACTED]
[REDACTED] trascritta a Genova il 13/09/1985, R.G.22665, R.P.15935.

Descrizione dell'immobile e sua stima

Si tratta di un terreno brullo, sul crinale tra Liguria e Piemonte, nei pressi del passo della Bocchetta, vicino ad una strada carrabile secondaria a fondo cieco.

Questo terreno non ha interesse commerciale e la sua valutazione è operata in base al valore catastale:

$$V = \text{Reddito Dominicale} \times 1,25 \times 135 = \text{€}3,38 \times 1,25 \times 135 + \text{€}8,48 \times 1,25 \times 135 = \text{€}2.001,00 \text{ (arrotondato)}$$



Il valore stimato dell'immobile n.ro 7 è pertanto pari ad € 2.001,00

Immobilie n.ro 8– terreno foglio 12, mapp.21.

Identificazione catastale, confini e consistenza

L'immobile n.ro 8 è un terreno boscato posto su un versante acclive rivolto verso Nord, in fondo alla vallata del Rio Riasso, corso d'acqua che costituisce il confine Nord del terreno stesso.

I dati catastali completi sono:

Catasto Terreni, Foglio 12, particella 21, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 00 ha, 28 are, 30 centiare (2.830 mq), Reddito Dominicale €2,05, Reddito Agrario €0,73.

Lo stato reale dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.



Confini: a Ovest con particelle 16, 18 e 19, a Sud con particella 36, a Est con particelle 42 e 22, a Nord particella 17 e con Rio Riasso (tutte le particelle citate fanno parte del foglio 12 del Catasto Terreni del Comune di Campomorone).

La consistenza, desunta dalla visura catastale, è di 2.830 mq.

Iscrizioni e trascrizioni.

Su questo bene gravano le seguenti iscrizioni:



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

Gli immobili compresi nella massa da dividere sono regolarmente accatastati, in modo conforme allo stato di fatto reale.

A riguardo delle intestazioni, si è rilevato la necessità di eseguire la voltura catastale delle proprietà di [REDACTED] in favore [REDACTED]

La scrivente ha pertanto eseguito la procedura per la voltura catastale ed allega la ricevuta della registrazione da parte del catasto e le visure aggiornate.

- 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 allegli 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 in 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), sospenda le operazioni peritali e ne riferisca immediatamente al Giudice,***

Dei beni in divisione, l'unico fabbricato è l'immobile n.ro.1; è stato effettuato per tale immobile un accesso agli atti presso lo Sportello Unico



unico anche questi terreni in quanto una loro divisione separata avrebbe causato ulteriori passaggi con costi superiori al valore di mercato dei beni in questione.

6) in caso di ritenuta indivisibilità del compendio immobiliare, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il valore complessivo ed attuale di mercato dei beni nonché, sulla base di detto valore complessivo, quello delle singole quote di proprietà, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata. In caso di accertata indivisibilità provveda, altresì e ove possibile, alla suddivisione in lotti degli immobili oggetto del presente giudizio di divisione qualora ciò possa essere utile ad una maggiore appetibilità degli stessi ai fini della vendita”

Come sopra esposto, il compendio immobiliare oggetto della causa è indivisibile in quanto non è possibile assegnare beni della stessa natura a ciascun condividente (art.727 C.C.) e, pur volendo comunque procedere ad un frazionamento del bene principale, si avrebbe una riduzione del valore complessivo dei beni, in contrasto con i principi dell'art.720 del C.C. Anche per l'eventuale vendita all'asta non appare opportuno separare il fabbricato dai terreni in quanto questi, come detto, non hanno valore commerciale e rimarrebbero invenduti.

Per quanto riguarda gli elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata, si rimanda a quanto esposto nella risposta ai punti 1 e 2 del quesito.

La tabella riassuntiva dei valori stimati dei singoli immobili e il valore complessivo del lotto unico da essi composto è la seguente:

1. unità immobiliare residenziale CF Fg 12, m.631	€.	44.550,00
2. terreno CT Fg 12, m.93	€.	1.057,00
3. terreno CT Fg 12, m.94	€.	642,00
4. terreno CT Fg 12, m.129	€.	2.800,00



5. terreno CT Fg 12, m.210	€. 663,00
6. terreno CT Fg 12, m.211	€. 4.287,00
7. terreno CT Fg 7, m.2	€. 2.001,00
8. terreno CT Fg 12, m.21	€. 346,00
Valore totale del lotto unico	€. 56.346,00

Si ribadisce che i valori sopra indicati sono da considerarsi ai soli fini amministrativi e fiscali, ma non possono essere assunti come valori dei singoli beni nell'eventuale caso di vendita separata.

[REDACTED]	[REDACTED]

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

E' stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica e viene allegato alla presente Relazione peritale.

8) Svolgimento delle operazioni peritali.

[REDACTED]



Le operazioni peritali sono iniziate in data 23 aprile 2024, alle ore

[REDACTED]

I CC.TT.PP hanno dato mandato alla CTU di effettuare

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Dott.sa Ada Lucca
CTU: Arch. Cristiana Mortola



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Giudice Dott.sa Ada Lucca
CTU: Arch. Cristiana Mortola



[REDACTED]

[REDACTED]

Rapallo, 05/07/2024

In fede.
Arch. Cristiana Mortola.



Allegati:

- 1. Documentazione fotografica
- 2. Planimetria catastale del fabbricato immobile n.ro 1
- 3. Estratti di mappa del Catasto Terreni
- 4. Individuazione dei terreni (immobili n.ri da 2 a 8) su ortofoto
- 5. Visure catastali
- 6. Documentazione relativa alle verifiche di conservatoria
- 7. Dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in merito alle pratiche edilizie agli atti
- 8. Certificato di Destinazione Urbanistica
- 9. Verbali delle operazioni peritali
- 10. Dichiarazione di atto notorio di [REDACTED] in merito alla data di costruzione del fabbricato immobile n.ro 1
- 11. Dichiarazione di atto notorio di [REDACTED] in merito allo scarico fognario e all'allaccio idrico.
- 12. Valori OMI
- 13. Relazione peritale – Prima Stesura-
- 14. Comunicazione del CTP [REDACTED]
- 15. Osservazioni del CTP [REDACTED]
- 16. APE dell'immobile n.1
- 17. Ricevuta di registrazione della domanda di voltura dei beni del de cuius [REDACTED]
- 18. Visure aggiornate a seguito della voltura dei beni del de cuius [REDACTED]

