

Causa : 
G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
R.G. N. 11134/2020



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 valore di mercato (indicando i parametri utilizzati per la stima) ;

3) verifichi se gli immobili compresi nella massa da dividere siano stati regolarmente accatastrati , 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 alleghi il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente a norma dell'art. 18 ,

CTU Geom. Crovo Claudio

Causa : XXXXXXXXXX
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020



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 appresso 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 ;

5) ove i beni siano comodamente ed utilmente divisibili secondo le quote di spettanza di ciascuna dividente , predisponga uno o più progetti divisionali , specificando gli eventuali conguagli in denaro ;

6) nel caso in cui ai fini della divisibilità sia necessario costituire delle servitù ne specifichi l'oggetto e riproduca in apposita planimetria il percorso dettagliato delle stesse (evidenziando tutte le misure utili ai fini della eventuale costituzione del relativo diritto a carico del fondo individuato come servente ed a favore di quello individuato come dominante) ;

7) in caso di ritenuta indivisibilità del compendio immobiliare , dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il valore attuale di mercato dei beni , chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata ;

8) ove richiesto dalla legge , acquisisca o predisponga (anche

CTU Geom. Crovo Claudio

Causa : XXXXXXXXXX
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020



ricorrendo all'opera di un ausiliario a ciò abilitato) il documento di certificazione energetica ;

9) determini il valore locativo annuale dell'unità immobiliare sita in Genova Via San Bartolomeo del Fossato n. 127/5 , e relative pertinenze (posto auto) per il periodo dal 12 marzo 2019 ad oggi;

10) individui e stimi il valore dei gioielli , ori , arredi , suppellettili presenti nell'immobile sito in Genova , Via San Bartolomeo del Fossato n. 127/5 , raffrontandoli con quelli elencati nell'atto di citazione , nella seconda memoria istruttoria delle attrici e relativa documentazione fotografica agli atti , come confermati dai testi nei verbali d'udienza del 30.11.2021 e del 13.12.2021 ;

11) quantifichi , infine , l'ammontare e la data degli eventuali esborsi effettuati da ciascuna parte per la comunione sulla base dei documenti già prodotti in atti nei termini assegnati "

Il G.I. concedeva giorni 90 per il deposito della relazione peritale a partire dall'inizio delle operazioni peritali e veniva fissata la data del 14/03/2022 per l'inizio delle operazioni peritali .-

Inoltre veniva fissata la data del 16/05/2022 per l'inoltro alle parti della bozza di relazione , la data del 30/05/2022 per far pervenire al CTU eventuali osservazioni , e termine al CTU fino al 13/06/2022 per il deposito della relazione conclusiva .-

In data 06/07/2022 il CTU inoltrava istanza di proroga all'Ill.mo Signor Giudice per le motivazioni in essa riportate nella quale veniva richiesto il rinvio del deposito della bozza peritale entro il 10/08/2022 e la data delle osservazioni alla bozza entro il 25/08/2022 , fermo restando il deposito

CTU Geom. Crovo Claudio

Causa : XXXXXXXXXX
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020



della relazione finale alla data del 12/09/2022 ; l'istanza di proroga veniva autorizzata in data 06/07/2022 .-

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali sono regolarmente iniziate in data 14/03/2022 presso l'ufficio del CTU come stabilito all'udienza del giuramento (cfr. all. "A" - Verbale n. 01) e proseguite in data 29/03/2022 presso l'immobile sito in Genova , Via San Bartolomeo del Fossato che sono consistite nel rilevamento planimetrico e fotografico dell'immobile e dalle operazioni ritenute necessarie dagli ausiliari del CTU per la redazione della certificazione energetica e stima dei beni mobili (cfr. all. "A" - verbale n. 02) .-

In data 30/03/2022 il CTU ha provveduto ad inoltrare istanza di accesso agli atti al Comune di Genova ; l'accesso è avvenuto in data 26/04/2022 durante il quale si è reperita la documentazione edilizia relativa al progetto del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima (cfr all. "I") .-

In data 10/08/2022 il CTU ha provveduto ad inviare a mezzo posta certificata ai consulenti legali delle parti la bozza della relazione peritale ed i relativi allegati .-

Entro il termine concesso del 25/08/2022 per l'invio al CTU delle osservazioni alla bozza , sono pervenute in data 12/08/2022 le osservazioni di parte convenuta ed in data 22/08/2022 le osservazioni di parte attrice , alle quali il CTU ha di seguito espresso le sue considerazioni e risposte .-

2A-1 - Osservazioni di parte convenuta - Avv. Santo Irene

CTU Geom. Crovo Claudio



Causa : 
G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
R.G. N. 11134/2020



In riferimento alle osservazioni di carattere generale i cui toni si ritengono inaccettabili ed offensivi della professionalità e correttezza dello scrivente , si premette che il sottoscritto non ha sposato alcune tesi e/o richieste delle parti attrici e non ha ricevuto spintoni dalle stesse , ma ha tratto le proprie conclusioni su considerazioni esclusivamente tecniche .-

Per quanto attiene l'inclusione del posto auto condominiale nella valutazione dell'immobile e nella determinazione del canone non è stata una scelta del CTU o indicazione delle parti attrici ma una precisa indicazione del punto 9) del quesito peritale dove si chiede testualmente " *determini il valore locativo annuale dell'unità immobiliare sita in Genova Via San Bartolomeo del Fossato n. 127/5 , e relative pertinenze (posto auto)* " al quale sono stato demandato dal Giudice a rispondere , ritenendo pertanto da considerare la pertinenza .-

E' fuori di dubbio che non si possa condividere quanto accertato dal CTU ma non è accettabile e fuori luogo accusarlo di partigianeria per una o l'altra parte , in quanto assolutamente non motivato da alcuna situazione particolare .-

Premesso quanto sopra , si procede di seguito a rispondere alle osservazioni tecniche prodotte dal Consulente .-

Punto 1- La valutazione dell'immobile è stata effettuata in considerazione della situazione attuale dell'immobile ed in deroga ai valori OMI in quanto è stato reperito nel fabbricato adiacente a quello che comprende l'immobile da stimare un atto di compravendita del **febbraio 2020** a

CTU Geom. Crovo Claudio



Causa : 
G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
R.G. N. 11134/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

rogito Not. Grasso , repertorio n. 14817 di appartamento del tutto simile a quello oggetto di valutazione sia per superficie catastale , categoria , classe , vani, disposizione planimetrica , esposizione ed orientamento , tipologia di edificio , anno di costruzione ; risulta differente solo la posizione di piano e pertanto è stata apportata all'unità immobiliare una riduzione di circa il 15 % rispetto al prezzo pagato nell'atto di riferimento e comunque dovendo tenere in debito conto per l'immobile di cui trattasi della disponibilità di posto auto comune condominiale e che l'immobile è dotato di doppi servizi .-

Per la quantificazione del valore locativo , si evidenzia che si è utilizzata la media dei valori medi dell'OMI e del Bollettino Immobiliare .-

Le valutazioni OMI riguardano la media di una più vasta zona e non possono tenere in conto delle situazioni particolari di ogni singolo immobile .-

Per quanto attiene gli impianti avendo essendo stato per l'immobile rilasciato il decreto di agibilità nell'anno 1976 gli impianti in allora dovevano essere stati accertati a norma ; per eventuali modifiche e integrazioni successive agli impianti avrebbero essere state rilasciate alla proprietà le certificazioni da parte degli operatori e quindi in possesso della proprietà medesima .-

La verifica dei fumi di scarico della cucina dovrà essere accertata da tecnico competente in materia e comunque dovrebbe essere richiesta da chi utilizza l'impianto e rilasciata dall'installatore .-

Punto 2 - La ricerca è stata fatta ma non ha dato ulteriori risultati oltre a quello sopra riportato per immobili simile .-

CTU Geom. Crovo Claudio

Causa : 
G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
R.G. N. 11134/2020



Punto 3 - Nella bozza di relazione è stato indicato chiaramente che il posto auto è condominiale essendo stato accatastato come " Bene Comune Censibile " facente parte dell'area condominiale dell'edificio e come tale considerato nella valutazione dell'immobile e nella determinazione del canone locativo .-

Si ritiene che trattandosi solamente di posti auto segnati sull'area condominiale così realizzati senza opere non abbiano necessitato di ulteriore autorizzazione essendo compresa la sistemazione dell'area già nel progetto di realizzazione del fabbricato .-

Non è previsto nel quesito peritale accertare ulteriori lavori abusivi nel fabbricato oltre a quelli riguardanti l'immobile oggetto di stima .-

Punto 4 - L'agibilità dell'immobile risale alla data del 27/08/1976 n. 1293 ; le sanzioni che sono state pagate per la sanatoria ai sensi dell'art. 48 comma 2 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. sono state richieste dal Comune di Genova essendo l'immobile stato accatastato in data 03/11/1954 correttamente come effettivamente realizzato ma in allora ancora privo del certificato di agibilità rilasciato come sopra indicato e quindi si è dovuto per la sanatoria applicare la predetta normativa con pagamento di sanzione .-

Qualora l'immobile accatastato correttamente in data 03/11/1954 fosse alla stessa data o da data precedente anche munito già di certificato di agibilità non si sarebbe dovuto pagare la sanzione di € 516,00 .-

2A-2 - Osservazioni di parte attrice - Avv. Zanelli Carla

Per quanto attiene la precisazione della somma di € 4.300,00 il CTU ha redatto l'elenco derivante dalla documentazione in atti ; sarà oggetto di

CTU Geom. Crovo Claudio

Causa : 
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020



verifica nel corso della causa stabilire la provenienza di tale importo .-

Analoga considerazione dovrà essere fatta per l'imposta TARI di € 209,00.-

3. RISPOSTE AI QUESITI PERITALI

3.1 " 1) individui , con riferimento ai titoli di provenienza , i beni oggetto della massa da dividere (specificando , in relazione a ciascun 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 "

Vista la documentazione in atti si è riscontrato che i beni oggetto della massa da dividere sono costituiti dall' appartamento sito in Genova , posto in Via San Bartolomeo del Fossato , distinto dal civico 127 e dall'interno 5 , posto al piano terreno dell'edificio che lo contiene , a confini da nord in senso orario con distacco civico 129 , distacco Via D. Col , appartamento interno 4 , vano scale , distacco Via S.B. del Fossato , sotto con appartamento interno 2 e sopra con appartamento interno, il tutto come di seguito descritto .-

Dalle visure ipocatastali (cfr. all. "B" e "H") si è riscontrato quanto segue .-

L'appartamento era stato alienato dall'I.A.C.P. - Istituto Autonomo Case Popolari alle Sig.re  , 

CTU Geom. Crovo Claudio

Causa : 
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

, che lo avevano acquistato per la quota i 1/3 ciascuna , con atto del Not. Trucchi di Genova del 06/10/1981 , registrato ivi il 20/10/1981 al n. 6652/1 e trascritto ivi il 28/10/1981 R.G. n. 23893 - R.P. n. 17814 , dando origina alla seguente titolarità :







.-

In data 27/10/1987 decedeva la  lasciando a succedere per legge della sua quota di 1/3 spettante sull'immobile le figlie 



, come da denuncia di successione registrata a Genova il 09/06/1989 al n. 27 vol. 5078 e trascritta ivi il 18/07/1989 - R.G. n. 19394 - R.P. n. 12275 dando origine alla seguente titolarità :











In data 08/03/2019 decedeva in Genova la Sig.ra .

 lasciando a succedere per legge della sua quota di 2/6 spettante sull'immobile la figlia  per la quota di 1/6 e per la restante quota di 1/6 complessiva per metà ciascuna alle nipoti 



CTU Geom. Crovo Claudio

Causa : XXXXXXXXXX
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020



per parcheggi ad uso del fabbricato (cfr all. "B" - elaborato planimetrico ed elenco immobili) .-

3.2.2c - *Data della costruzione* : Il fabbricato che contiene l'immobile è stato edificato alla fine degli anni cinquanta e dichiarato abitabile nell'anno 1976 (cfr all. "I") .-

3.2.2d - *Sommario notizie della zona* : Trattasi di zona periferica a destinazione prettamente residenziale , ben servita da negozi , chiesa , scuole pubbliche , farmacie , servizi comunali , mezzi di comunicazione (autobus , casello autostradale) .-

La zona è completamente urbanizzata sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario (acqua , gas , luce , telefono , fognatura) sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo secondario .-

3.2.2e - *Caratteristiche costruttive riferite all'intero fabbricato* : struttura in elevazione in c.a. , solai a struttura mista , muri divisorii interni in laterizio , copertura piana a terrazzo , atrio pedonale pavimentato alla genovese con pezzature di marmo bianco , rampa scale dell'atrio con pedate in marmo , portone di ingresso in alluminio e riquadri a vetri , pareti e soffitto dell'atrio intonacati e tinteggiati , soffitto con presenza di stucchi di buona finitura ; **finiture esterne** : facciate intonacate e tinteggiate oggetto di recente intervento di manutenzione , balconi in c.a. con parapetti parte n muratura e parte con ringhiera di ferro ; **finiture interne riferite al solo alloggio di cui si tratta** : soffitti e pareti intonacate al civile e tinteggiate nelle parti non rivestite con stucchi ed ornamenti nei locali principali ; pavimento delle camere , del soggiorno , della cucina , dell'ingresso e del disimpegno alla zona notte in scaglie di

CTU Geom. Crovo Claudio



Causa : XXXXXXXXXX
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

marmo , dei servizi , del corridoio , del ripostiglio e della veranda in piastrelle di ceramica , del poggiolo in piastrelle di grés ceramico ; la cucina ha due pareti rivestite con piastrelle di ceramica 40x20 per una altezza di ml. 1,60 ; il bagno principale ha pareti rivestite in piastrelle di ceramica 50x25 per una altezza di ml. 2,09 e è dotato di vasca , lavabo , bidet e WC con cassetta di cacciata ad incasso , rubinetterie normale di tipo miscelatore ; il servizio secondario ha pareti rivestite in piastrelle di ceramica 15x7 per una altezza di ml. 1,60 ed è dotato di piatto doccia ,lavabo , bidet e WC con cassetta di cacciata , rubinetteria normale di tipo sia miscelatore che a doppia erogazione ; il portone di ingresso e le porte interne sono in legno , i serramenti esterni sono in alluminio con vetro-camera e dotati di tapparelle in plastica ; **impianti** : l'immobile è dotato di impianto elettrico , idrico , fognario , condizionamento , televisivo , citofonico tipo audio , riscaldamento centralizzato con termosifoni , fornitura acqua calda con calderina a gas metano .-

3.2.2f - *Stato di conservazione* : l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione anche in riferimento all'epoca di costruzione .-

3.2.2g - *Apprezamenti generali* : l'alloggio in questione ha normale distribuzione planimetrica interna .-

3.2.2.h - *Stato locativo* : l'immobile risulta occupato dalla parte convenuta .-

3.2.2i - *Consistenza e dati metrici dell'unità immobiliare* : l'alloggio è composto da ingresso , soggiorno , due corridoi , bagno principale da cui si accede al ripostiglio , servizio secondario , cucina , due camere ,

CTU Geom. Crovo Claudio

Causa : XXXXXXXXXX
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

veranda e poggiolo ; i dati metrici dell'alloggio sono i seguenti :

- superficie coperta lorda (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni , dei muri perimetrali esterni e metà dei muri perimetrali interni a confine con altre unità) : mq. 93,84 ; ai sensi del D.P.R. 138/98 la superficie viene arrotondata per eccesso a mq. 94,00.-

- superficie poggiolo : mq. 5,09

- superficie veranda chiusa : mq. 3,24

- altezza netta interna : ml. 3,00

La superficie commerciale dell'alloggio sarà data dalla superficie coperta dell'alloggio e dalle superficie equiparate ad alloggio della veranda e del poggiolo come di seguito determinato :

$$\text{Superficie comm.} = \text{mq. } 94,00 + (5,09 \times 0,30) + (3,24 \times 0,50)$$

$$= \text{mq. } 97,15 \text{ .-}$$

3.2.3 VALUTAZIONE IMMOBILE ALLA DATA DI APERTURA DELLA
 SUCCESSIONE DI XXXXXXXXXX

Premessa

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare .-

Nel giudizio di stima , in generale , i fattori determinanti sono :

- a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ;
- b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie .-

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale , nonché il contesto ambientale ed economico sociale con riferimento all'assetto urbanistico , ai servizi ai collega-

CTU Geom. Crovo Claudio

Causa : XXXXXXXXXX
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

menti (sia come viabilità privata , sia come servizi di trasporto pubblico) , etc.

Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da :

- epoca di costruzione ;
- dimensione e tipologia della struttura ;
- caratteristiche tecnico-costruttive ;
- stato di conservazione e manutenzione ;
- livello estetico e qualità architettonica ;
- livello di piano , esposizione e luminosità ;
- razionalità distributiva degli spazi interni ;
- servizi ed impianti tecnologici ;
- pertinenze comuni ed esclusive (balconi , terrazzi , cantina , soffitta , box , posto auto , giardino , ect.) ;
- situazione ipotecaria ;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ;
- ecc. ;

Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari dell'intero stabile condominiale che lo contiene come da paragrafi precedenti , si procede alla determinazione del valore di stima per metro quadrato di superficie lorda commerciale determinata ai sensi dell'art. 1 dei Criteri Generali del D.P.R. 138/1998 in vigore dal 27/05/1998 con il quale si determina che la superficie lorda commerciale è costituita dalla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali ,(dove queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei

CTU Geom. Crovo Claudio

Causa : XXXXXXXXXX
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020



tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare .-

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero , sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. , mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25 ;

Si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosiddetto metodo sintetico- comparativo) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni simili di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni , da appositi listini , da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova .-

Determinazione valore unitario

Nello specifico i dati di riferimento sono rappresentati dai seguenti valori:

*** Agenzia del Territorio - OMI - Anno 2019 - Sem. 1**

Per la zona Periferica /SAMPIERDARENA - MARTINETTI - BELVEDERE TU.M (C.SO MAGELLANO-V.DEI LANDI-V.MARIBOTTO) in cui trovasi ubicato l'immobile la categoria catastale A/3 dell'immobile di cui trattasi è " Abitazioni di tipo ECONOMICO " le cui quotazioni risultano presenti nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : "ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 770 €/mq - MASSIMO 1150 €/mq.

Per la determinazione del segmento tra il valore minimo e massimo in cui si colloca l'immobile oggetto di stima si procede in conformità ai punti

CTU Geom. Crovo Claudio



Causa : XXXXXXXXXX
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.1 , 1.2 , 1.3 , 1.4 del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 , così come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 182 del 7 agosto 2007 e recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1 , comma 307 della Legge 27 dicembre 2007 , n. 296 (legge finanziaria 2007) .-

Il valore Normale dell'immobile secondo le quotazioni OMI è determinato come segue considerata la superficie lorda dell'appartamento escluso poggioli in mq 93,84 , con la seguente formula : Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val. OMI min) x K , dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula : $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$, da cui partendo dai dati base : Valore OMI min. €/mq. 770 - Valore OMI max €/mq. 1150 ; K1 (taglio superficie oltre mq. 70 fino a mq. 120) : 0,50 ; K2 (livello di piano - piano terreno) = 0,20 , si avrà :

Valore di $K = (0,50 + 3 \times 0,20) / 4 = 0,275$

Valore normale unitario : $770 + (1150 - 770) \times 0,275 = \text{€/mq. } 875$ per arrotondamento , corrispondente al segmento tra il valore minimo e massimo in cui si colloca l'immobile .-

Si precisa che la determinazione del suddetto valore unitario non tiene conto della possibilità di utilizzo di posto auto scoperto condominiale .-

Il CTU ha provveduto inoltre a verificare eventuali compravendite similari per zona ed immobile reperendo un atto di compravendita del febbraio 2020 relativo ad un appartamento posto in Via San Bartolomeo del Fos-

CTU Geom. Crovo Claudio

Causa : XXXXXXXXXX
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

sato civico 129 , avente le medesime caratteristiche planimetriche all'appartamento oggetto di stima , posto peraltro al piano terzo e quindi con maggiore luminosità e panoramicità , per il quale sono stati versati € 165.000,00 pari a circa €/mq. 1.700,00.-

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione del mercato immobiliare alla data di apertura della successione , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , considerato che l'immobile può usufruire di posto auto scoperto condominiale , visto a riferimento l'atto di compravendita suindicato , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ritiene di stabilire per l'immobile oggetto di valutazione un valore medio di mercato pari ad **1.500,00 €/mq. .-**

VALORE IMMOBILE

Superf. comm. mq. 97,15 x €/mq. 1500,00 = € **145.725,00**

3.3 " 3) verifichi se gli immobili compresi nella massa da dividere siano stati regolarmente accatastati , se lo stato di fatto corrisponda a quello rappresentato nelle planimetrie depositate all'atto dell'accatastamento e se vi sia corrispondenza tra le intestazioni dei cespiti risultanti dai registri immobiliari e quelle catastali ; in caso di rilevata difformità il CTU eseguirà le necessarie procedure amministrative di accatastamento e/o di rettifica e aggiornamento dei dati catastali "

L'immobile di cui trattasi risulta regolarmente accatastato a seguito di idonea presentazione della originaria planimetria all'UTE di Genova in

CTU Geom. Crovo Claudio

Causa : XXXXXXXXXX
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020



data 03/11/1954 (cfr. all. "C") .-

Successivamente , in sostituzione della planimetria suddetta , è stata depositata in Catasto in data 20/11/1985 una nuova planimetria che risulta essere quella ultima disponibile agli atti (cfr all. "C") .-

Dal confronto tra la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "E") e la planimetria ultima disponibile depositata al NCEU in data 20/11/1985 (cfr. all. "C") si riscontrano le seguenti difformità :

- il locale cucina è stato trasformato in bagno con realizzazione di nuova tramezza che ha dato origine al nuovo vano corridoio tra il bagno ed il locale soggiorno ;
- apertura di nuova porta sul lato est del nuovo vano corridoio
- trasformazione del locale camera angolo nord-est in locale cucina

Da quanto sopra la planimetria catastale non corrisponde alla planimetria dello stato attuale dei luoghi e pertanto il CTU , come richiesto dal quesito peritale in caso di rilevata difformità , provvederà a redigere opportuna pratica catastale Docfa di variazione (cfr. all. "N") per l'aggiornamento all'attualità della planimetria catastale che dovrà essere allegato alla CILA in sanatoria di cui in seguito descritto .-

In data 19/08/2022 con pratica N. GE0116236 in atti dal 19/08/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.Registro Ufficiale .6181640.19/08/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (N. 116236.1/2022) è stata depositata in Catasto la pratica Docfa di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni per rappresentare all'attualità lo stato di fatto dell'immobile .-

*I nuovi dati catastali derivanti dalla variazione sono i seguenti (**cfr all.***

CTU Geom. Crovo Claudio

Causa : 
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

"S" :

Ditta intestataria : ,
 proprietaria per 2/4 ; ,
 proprietaria per 1/4 ; ,
 proprietaria per 1/4 .-

Dati catastali : Comune di Genova - Sez. Urbana GEA - Foglio 16 ,
 particella 280 subalterno 2 , Via San Bartolomeo del Fossato n. 127
 interno 5 - Piano Terreno , Z.C 1 , Categoria A/3 , Classe 2 , Consistenza
 vani 6 , Superficie totale mq. 96 , Superficie totale escluse aree scoperte
 mq. 94 , Rendita € 728,20 .-

Si precisa che all'attualità esiste corrispondenza tra l'intestazione del
 cespite risultante dai registri immobiliari e quella catastale .-

**3.4 " 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 appresso
 specificato , evidenzi chiaramente la problematica rilevata e le**

CTU Geom. Crovo Claudio

Causa : XXXXXXXXXX
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020



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 "

Per l'espletamento del quesito il CTU in data 29/03/2022 ha provveduto ad accedere al sito del Comune di Genova per acquisire gli elementi utili per la verifica urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di vertenza facente parte dell'edificio sito in Genova , Via San Bartolomeo del Fossato civico 127 , riscontrando quanto segue.-

In data 30/03/2002 ed in data 03/03/2022 il CTU ha provveduto ad inoltrare istanze di accesso agli atti al Comune di Genova per le pratiche edilizie di seguito descritte , la cui documentazione edilizia progettuale reperita e ricevuta dal Comune di Genova a seguito delle predette istanze viene allegata alla presente relazione sotto la lettera "I" .-

L'edificio che contiene l'immobile oggetto di vertenza corrisponde al progetto n. 160/1952 assunto a protocollo del 11/02/1952 , presentato dal Consorzio Autonomo del Porto ; la realizzazione dell'edificio è stata autorizzata con provvedimento n. 2685 del 14/10/1957 di cui all'estratto dai verbali delle ordinanze del Sindaco .-

Per detto edificio è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità n. 1293 del 27/08/1976 .-

Per l'appartamento di cui trattasi in data 30/06/1986 prot. n. 3260 veniva inoltrata comunicazione al Comune di Genova ai sensi dell'art. 48 della legge 28/02/1985 n. 47 dell'esecuzione entro il 17/03/1985 all'interno dell'unità immobiliare di opere interne consistenti "nell'apertura di 2 vani porta " ; si precisa che per detta comunicazione non risultano allegati

CTU Geom. Crovo Claudio

Causa : XXXXXXXXXX
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020



elaborati progettuali .-

Per la verifica della regolarità edilizia dell'immobile il CTU ha provveduto al raffronto tra la planimetria di progetto di cui all'autorizzazione n. 2685 del 14/10/1957 (cfr. all. "I") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "E") riscontrando le seguenti difformità edilizie eseguite certamente al momento della realizzazione dell'edificio:

- a- diversa rappresentazione grafica delle pareti nord ed est
- b- realizzazione di tramezza nel vano ingresso per creazione di locale ripostiglio e relativa apertura di accesso allo stesso dal locale cucina
- c- variazioni interne relative a diverso posizionamento di alcune porte interne di accesso ai locali e di alcune tramezzature interne .-

Con la comunicazione sopra citata del 30/06/1986 inoltrata ai sensi dell'art. 48 della legge 28/02/1985 n. 47, venivano dichiarate le aperture di due nuove porte di cui peraltro mancando gli elaborati grafici di progetto non si può precisare la loro identificazione planimetrica .-

Si precisa che le difformità sopra riscontrate di cui ai punti a-, b- e c- sono risultate regolarmente rappresentate nell'ultima planimetria catastale (cfr. all. "C") depositata in catasto il 20/11/1985 .-

In data **anno 2015** , come comunicato dal legale di parte convenuta a mezzo pec del 03/05/2022 e come rilevato in atti , sono stati eseguite in economia ulteriori nuove opere edilizie rispetto al progetto approvato e successive alla presentazione della planimetria al Catasto Fabbricati del 20/11/1985 che risultano come di seguito descritto :

- d- trasformazione in locale bagno dell'originario locale cucina ;
- e- realizzazione di nuova tramezza per dividere il nuovo locale bagno dal

CTU Geom. Crovo Claudio

Causa : XXXXXXXXXX
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

vano corridoio;

f- trasformazione del locale camera angolo nord-est in locale cucina

g- apertura di nuova porta per mettere in comunicazione i due corridoi

Dalla visura espletata presso il sito del Comune di Genova le suddette opere non sono state oggetto di autorizzazioni e/o comunicazioni edilizie.-

A seguito di quanto sopra descritto e accertato per i vari interventi edilizi eseguiti in difformità da quanto autorizzato e/o eseguiti senza autorizzazioni , si determina che all'attualità l'immobile risulta **urbanisticamente irregolare** .-

Per la regolarizzazione urbanistica , viste le varie epoche di realizzazione delle opere abusive , ai sensi della normativa vigente si dovrà procedere come di seguito descritto .-

A) Per quanto attiene la sanatoria di cui al **punto a)** trattandosi di sanatoria di opere esterne realizzate ante 1967 su immobile non vincolato dal punto di vista paesaggistico-ambientale e non comportanti aumenti di superficie dell'unità immobiliare , si dovrà presentare **Comunicazione al Comune di Genova** ai sensi dell'art. 48 , comma 2 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. in quanto in allora già risultanti accatastate ma non munite del certificato di abitabilità .-

Gli oneri da pagare al Comune per tale sanatoria , ai sensi della normativa vigente , saranno di **€ 91,10 per tariffa istruttoria + € 516,00 per sanzione amministrativa** .-

Le spese tecniche per la pratica edilizia si possono quantificare in **€ 1.281,00 compreso oneri fiscali** .-

L'importo totale da sostenere per la sanatoria di cui trattasi sarà pertanto

CTU Geom. Crovo Claudio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Causa : XXXXXXXXXX
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020



di **€ 1.888,10** .-

I tempi necessari per la sanatoria sono esclusivamente quelli dovuti alla preparazione della pratica e possono quantificarsi presuntivamente in gg. 30 dal conferimento dell'incarico .-

B) Per quanto attiene tutte le restanti opere interne all'unità immobiliare , che potranno comprendersi sia quelle realizzate prima del 01/01/2005 sia quelle realizzate successivamente dopo il 2005 , al fine di predisporre una unica pratica edilizia , la pratica di sanatoria consisterà nella redazione di **CILA in sanatoria** ai sensi dell'art. 6 bis , comma 5 , del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. che prevede la corresponsione delle seguenti sanzioni e diritti oltre le spese tecniche per la redazione della pratica :

- 1) Versamento di € 1.000,00 per sanzione amministrativa
- 2) Diritti per tariffa istruttoria : € 33,70
- 3) Spese tecniche compreso oneri fiscali : € 1.281,00

L'importo totale da sostenere per la sanatoria di cui trattasi sarà pertanto di € 2.314,70 .-

I tempi necessari per la sanatoria sono esclusivamente quelli dovuti alla preparazione della pratica e possono quantificarsi presuntivamente in gg. 30 dal conferimento dell'incarico .-

In data 06/05/2022 il CTU riferiva al Giudice circa la situazione edilizia sopracitata ; all'udienza del 17/05/2022 il Giudice incaricava il CTU di procedere alla regolarizzazione dell'immobile ponendo i costi relativi a carico di entrambe le parti nella misura del 50% ciascuna .-

Il CTU provvedeva alla redazione delle pratiche edilizie come sopra indicato e provvedeva in data 04/08/2022 alla firma delle stesse da parte

CTU Geom. Crovo Claudio



Causa : XXXXXXXXXX
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020



delle comproprietarie dell'immobile (cfr. all. "O") .-

Allo stato attuale si è caricata tutta la documentazione relativa alla **Comunicazione** di cui al **punto A)** sul portale pratiche edilizie del Comune di Genova ; tale operazione ha consentito di generare l'avviso di pagamento PagoPA ; ad avvenuto pagamento si dovrà caricare la relativa ricevuta e si potrà procedere all'invio definitivo della pratica di sanatoria.-

Successivamente si provvederà a caricare la pratica edilizia di **CILA** di cui al **punto B)** sul portale pratiche edilizie del Comune di Genova , consentendo tale operazione di generare l'avviso di pagamento PagoPA ; ad avvenuto pagamento si dovrà caricare la relativa ricevuta e si potrà procedere all'invio definitivo della pratica di sanatoria .-

Completato il suddetto iter l'immobile risulterà **urbanisticamente regolare** e tutta la documentazione verrà allegata alla relazione peritale definitiva .

Da quanto sopra , espletati tutti i versamenti dovuti per le sanatorie , il CTU ha provveduto al deposito allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova le suddette pratiche edilizie di sanatoria .-

*In data 16/08/2022 il Comune di Genova ha comunicato l'avvio del procedimento della pratica edilizia di sanatoria relativa alla Comunicazione edilizia ai sensi dell'art. 48 c. 2 della L.R. 16/2008 e s.m.i. la quale , verificata la completezza formale dell'istanza e dei suoi documenti allegati , venne rubricata al **12441/2022 (cfr. all. "O") .-***

In data 01/09/2022 il Comune di Genova ha comunicato l'avvio del procedimento della pratica edilizia di sanatoria relativa alla CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis c.5 della L.R. 16/2008 e s.m.i. la quale ,

CTU Geom. Crovo Claudio

Causa : XXXXXXXXXX
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*verificata la completezza formale dell'istanza e dei suoi documenti allegati , venne rubricata al **12849/2022 (cfr. all. "O")***

Espletato quanto sopra si determina che all'attualità l'immobile risulta URBANISTICAMENTE REGOLARE .-

3.5 " 5) ove i beni siano comodamente ed utilmente divisibili secondo le quote di spettanza di ciascuna convivente , predisponga uno o più progetti divisionali , specificando gli eventuali conguagli in denaro "

Poichè i beni immobili oggetto di divisione sono costituiti da un solo appartamento , vista la conformazione planimetrica e le quote di proprietà spettanti su di esso da ciascun convivente , si ritiene che l'immobile non sia comodamente ed utilmente divisibile .-

3.6 " 6) nel caso in cui ai fini della divisibilità sia necessario costituire delle servitù ne specifichi l'oggetto e riproduca in apposita planimetria il percorso dettagliato delle stesse (evidenziando tutte le misure utili ai fini della eventuale costituzione del relativo diritto a carico del fondo individuato come servente ed a favore di quello individuato come dominante) "

Visto quanto descritto al punto 3.5 non occorre costituire servitù per il bene immobile .-

3.7 "7) in caso di ritenuta indivisibilità del compendio immobiliare , dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il valore attuale di mercato dei beni , chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata "

CTU Geom. Crovo Claudio

Causa : XXXXXXXXXX
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020



Come riferito al punto 3.5 l'immobile oggetto di divisione non è comodamente ed utilmente divisibile per quanto in tale punto indicato .-

Per quanto attiene il valore attuale di mercato si procede come operato già per la valutazione dell'immobile alla data di apertura della successione

, come di seguito descritto , confermando e facendo riferimento a quanto indicato al punto 3.2.3 , nella premessa , per quanto attiene i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata .-

La valutazione attuale dell'immobile è come di seguito determinata .-

*** Agenzia del Territorio - OMI - Anno 2021 - Sem. 1 (ultimo disponibile)**

Per la zona Periferica /SAMPIERDARENA - MARTINETTI - BELVEDERE TU.M (C.SO MAGELLANO-V.DEI LANDI-V.MARIBOTTO) in cui trovasi ubicato

l'immobile la categoria catastale A/3 dell'immobile di cui trattasi è " Abitazioni di tipo ECONOMICO " le cui quotazioni risultano presenti

nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare come : "ABI-TAZIONI DI TIPO ECONOMICO " - stato conservativo NORMALE : valore di mercato : MIN 750 €/mq - MASSIMO 1100 €/mq.

Per la determinazione del segmento tra il valore minimo e massimo in cui si colloca l'immobile oggetto di stima si procede in conformità ai punti

1.1 , 1.2 , 1.3 , 1.4 del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 , così come pubblicato sulla Gazzetta Uf-

ficiale - Serie Generale n. 182 del 7 agosto 2007 e recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1 , comma 307 della Legge 27 dicem-

CTU Geom. Crovo Claudio



Causa : XXXXXXXXXX
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020



bre 2007 , n. 296 (legge finanziaria 2007) .-

Il valore Normale dell'immobile secondo le quotazioni OMI è determinato come segue considerata la superficie lorda dell'appartamento escluso poggioli in mq 93,84 , con la seguente formula : Valore normale unitario =

Val OMI min + (Val OMI Max - Val. OMI min) x K , dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula : $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$, da cui partendo dai dati base : Valore OMI min. €/mq. 750 -

Valore OMI max €/mq. 1100 ; K1 (taglio superficie oltre mq. 70 fino a mq. 120) : 0,50 ; K2 (livello di piano - piano terreno) = 0,20 , si avrà :

Valore di K = $(0,50 + 3 \times 0,20) / 4 = 0,275$

Valore normale unitario : $750 + (1100-750) \times 0,275 = \text{€/mq. } 850,00$ per arrotondamento , corrispondente al segmento tra il valore minimo e massimo in cui si colloca l'immobile .-

Si precisa che la determinazione del suddetto valore unitario non tiene conto della possibilità di utilizzo di posto auto scoperto condominiale .-

*** Borsino Immobiliare.it - SEMESTRE 2022**

Per la zona Semiperiferia SAMPIERDARENA - MARTINETTI - BELVEDERE TU.M (C.SO MAGELLANO-V.DEI LANDI-V.MARIBOTTO) le quotazioni fornite per le abitazioni IN STABILI DI FASCIA MEDIA sono corrispondenti ad €/mq 745 per valore minimo , €/mq. 965 per valore medio ed €/mq. 1186 per valore massimo .-

I valori sopraindicati devono essere rapportati a dei coefficienti di merito relativi all'immobile come indicato: *Abitazione libera: 0% ; piano terra con*

CTU Geom. Crovo Claudio

Causa : XXXXXXXXXX
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ascensore : -10% ; stato di conservazione - buono stato : 0% ;
 Luminosità - luminoso : +10% ; Esposizione e vista - esterna panoramica
 : +10% ; Edificio normale oltre 40 anni : 0% ; Riscaldamento -
 centralizzato: 0% ; **coefficiente complessivo di merito da applicare :
 10%** da cui i valori saranno modificati in €/mq. 819,50 per valore
 minimo , €/mq. 1061,50 per valore medio ed €/mq. 1304,60 per valore
 massimo .-

Si precisa che la determinazione del suddetto valore unitario non tiene
 conto della possibilità di utilizzo di posto auto scoperto condominiale .-

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato
 immobiliare che risulta simile a quella riscontrata per la valutazione alla
 data di apertura della successione , visto il riscontro di atto di
 compravendita di un immobile simile del febbraio 2020 sopra
 citato , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi
 precedenti della relazione , considerato che l'immobile può usufruire di
 posto auto scoperto , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua
 localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ritiene di
 stabilire e confermare per l'immobile oggetto di valutazione un valore
 unitario attuale di mercato pari ad **1.500,00 €/mq. .-**

VALORE IMMOBILE

Superf. comm. mq. 97,15 x €/mq. 1500,00 = **€ 145.725,00**

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

Per l'immobile di Via San Bartolomeo del Fossato l'ausiliario del CTU ha

CTU Geom. Crovo Claudio

Causa : XXXXXXXXXX
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020



redatto il documento di certificazione energetica in data 06/05/2022 n. 17020 avente validità sino al 06/05/2032 che si allega sotto la lettera " L" .-



3.9 "9) determini il valore locativo annuale dell'unità immobiliare sita in Genova Via San Bartolomeo del Fossato n. 127/5 , e relative pertinenze (posto auto) per il periodo dal 12 marzo 2019 ad oggi;



Il CTU ha provveduto a determinare il valore locativo dell'unità immobiliare e del posto auto a decorrere dal 12/03/2019 fino alla data del 12/07/2022 e non comprendente il periodo dal 12/07/2022 alla data della redazione della presente bozza (10/08/2022) in quanto non decorrente l'intero mese .-



L'importo mensile di € 520,00 è stato determinato in riferimento ai dati dell'OMI e del Bollettino Immobiliare per locazione di unità immobiliare di tipo economico e di posto auto scoperto previsti nella zona di ubicazione degli immobili come di seguito determinato .-



Il valore medio di locazione per abitazione di tipo economico desunto dall'OMI corrisponde ad €/mq x mese 5,35

Il valore medio di locazione per abitazione in stabili di fascia media desunto dal Bollettino Immobiliare corrisponde ad €/mq x mese 4,76

Dalla media dei due dati si ottiene un valore medio di €/mq x mese 5,06

Applicando il valore unitario alla superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare si ottiene :

mq. 97,15 x €/mq/mese 5,06 = *canone mensile di € 491,58*



Il valore medio di locazione per posto auto scoperto desunto dall'OMI corrisponde ad €/mq x mese 5,20

CTU Geom. Crovo Claudio



Causa : XXXXXXXXXX
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020



Il valore medio di locazione per posto auto scoperto desunto dal Bollettino Immobiliare corrisponde ad €/mq x mese 4,41

Dalla media dei due dati si ottiene un valore medio di €/mq x mese 4,81

Considerando che non si tratta di posto auto scoperto ad uso esclusivo dell'appartamento oggetto di stima ma di bene comune censibile da utilizzarsi se disponibile in quanto il numero dei posti auto per n. 24 appartamenti è limitato a soli 12 posti utilizzabili .-

Per questa motivazione si applica una riduzione del 50% al valore unitario come sopra determinato

Applicando il valore unitario alla superficie complessiva commerciale del posto auto scoperto desunto dai dati catastali si ottiene :

mq. 10,00 x €/mq/mese 4,81/2 = *canone mensile di € 24,05*

Il canone mensile complessivo di locazione comprendente l'unità immobiliare abitativa e il posto auto scoperto ammonta ad **€ 520,00 p.a.**

L'importo complessivo del valore locativo a decorrere dal 12/03/2019 al 12/07/2022 corrisponde pertanto ad **€ 20.800,00** come da riepilogo allegato alla presente bozza sotto la **lettera "R"** .-

3.10 "10) individui e stimi il valore dei gioielli , ori , arredi , suppellettili presenti nell'immobile sito in Genova , Via San Bartolomeo del Fossato n. 127/5 , raffrontandoli con quelli elencati nell'atto di citazione , nella seconda memoria istruttoria delle attrici e relativa documentazione fotografica agli atti , come confermati dai testi nei verbali d'udienza del 30.11.2021 e del 13.12.2021"

Come autorizzato dal Giudice all'udienza del, 03/03/2022 , per la

CTU Geom. Crovo Claudio

Causa : XXXXXXXXXX
 G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
 R.G. N. 11134/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cicagna , lì 12/09/2022

Il CTU

ASTE
GIUDIZIARIE®

(Geom. Crovo Claudio)



ALLEGATI :

A - VERBALE OPERAZIONI PERITALI

B - DOCUMENTAZIONE CATASTALE ATTUALE (visura - elaborato planimetrico)

C - PLANIMETRIA U.IU. NCEU

D - PLANIMETRIA CATASTALE NCT

E - PLANIMETRIA STATO ATTUALE DEI LUOGHI

F - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE

G - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENI MOBILI (vedi perizia Per. Viazzi)

H - VISURE CONSERVATORIA

I - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA IMMOBILE

L - CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE

M - STIMA BENI MOBILI - Perito Viazzi Gioio

N - PRATICA CATASTALE DOCFA DI VARIAZIONE

O - PRATICHE EDILIZIE DI SANATORIA

P - RIEPILOGO ELENCO SPESE SOSTENUTE DA XXXXXXXXXX

Q - RIEPILOGO ELENCO SPESE SOSTENUTE DA XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

R - RIEPILOGO CANONI DI LOCAZIONE

S - VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE A SEGUITO VARIAZIONE CATASTALE DOCFA

CTU Geom. Crovo Claudio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Causa : 
G.I. Dott.ssa Mainella Alessandra
R.G. N. 11134/2020



T - BOZZA DELLA RELAZIONE

U - OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE

V - OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA



CTU Geom. Crovo Claudio

