

**Tribunale Civile di Genova**

Sezione VII

Contenzioso

**CAUSA**

– attrice

C.T. Bortolai Graziano

(Avvocato Iavicoli Carlo)

contro

- convenuto principale

(Avvocato Rognoni Ernesto)

e contro

- convenuto

C.T. geom. Lagomarsino Eugenio

(Avvocato Bozzini Andrea)

**G.R.: dott.sa Paola Zampieri****RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**Tecnico Incaricato: **geometra Roberto Ombrina**

Iscritto all'albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al n°

2462

Via Luccoli 16/3 – tel. 010/247.42.33 – fax: 010/251.64.90

mail: roberto.ombrina@studiombrina.com

|  |                                                                                 |   |
|--|---------------------------------------------------------------------------------|---|
|  |                                                                                 |   |
|  | Il sottoscritto <b>geometra Roberto Ombrina</b> , perito iscritto all' Albo del |   |
|  | Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al n° 2462, ed all' |   |
|  | Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile, con studio in Genova, via     |   |
|  | Luccoli 16/3, nominato dall' Ill.mo G.I. Dott.ssa Paola Zampieri, Consulente    |   |
|  | Tecnico d' Ufficio nella procedura sopra epigrafata, effettuati i debiti        |   |
|  | sopralluoghi, rilievi ed accertamenti, si pregia riferire quanto in appresso    |   |
|  | esposto.                                                                        |   |
|  | <b>PREMESSE E QUESITO</b>                                                       |   |
|  | Lo scrivente presenziava all' udienza del 18 ottobre 2012, prestando il         |   |
|  | giuramento di rito; il G.I., poneva allo scrivente il seguente quesito:         |   |
|  | <b>A. Descriva l' immobile per cui è causa, indicandone titolarità e</b>        |   |
|  | <b>provenienza, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di</b>          |   |
|  | <b>diritti reali a favore di terzi, nonché il valore attuale di mercato</b>     |   |
|  | <b>ed il valore al momento dell'apertura della successione.</b>                 |   |
|  | <b>B. Determini il CTU il valore della nuda proprietà e del diritto di</b>      |   |
|  | <b>abitazione sussistente a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;</b>                    |   |
|  | <b>C. Accerti se il bene sia comodamente divisibile o meno e:</b>               |   |
|  | <b>• In caso positivo, predisponga un progetto di divisione con la</b>          |   |
|  | <b>formazione dei lotti, possibilmente di uguale valore ed</b>                  |   |
|  | <b>eventualmente il calcolo dei conguagli in denaro;</b>                        |   |
|  | <b>• In caso negativo, predisponga un piano di vendita e, in quest'</b>         |   |
|  | <b>ultimo caso:</b>                                                             |   |
|  | <b>1. Dica se l' immobile sia libero o occupato e quale sia il</b>              |   |
|  | <b>titolo dell' occupazione;</b>                                                |   |
|  |                                                                                 |   |
|  |                                                                                 |   |
|  |                                                                                 | 2 |



Si proseguivano le operazioni peritali, come prefissato in data 12/11/2012, presso l'alloggio in questione, alla presenza del collegio peritale e del Sig.

. In tale sede, venivano assunte tutte le misure planimetriche dell'alloggio, scattate alcune fotografie ritraenti lo stato dei luoghi dell'alloggio e si deliberava che la restituzione planimetrica dell'immobile (a carico del sottoscritto CTU), sia propedeutica alla formazione della superficie lorda vendibile condivisa dal collegio peritale.

Veniva dato termine ai consulenti fino al 10/12/2012 per la consegna delle rispettive memorie.

In data 20/11/2012 si accedeva presso l'archivio progetti del Comune di Genova e presso gli uffici del Condono Edilizio, da cui si estraeva copia di quanto necessario in data 27/12/2012.

In data 10/12/2012 e 12/12/2012 venivano consegnate allo scrivente le memorie di parte dai rispettivi consulenti.

## **2 - MEMORIE CONSULENTI TECNICI DI PARTE**

Il Sig. Graziano Bortolai, C.T. di parte attrice, in risposta al quesito disposto dal G.I. valuta l'immobile oggetto di stima in complessivi €. 210.000, con l'applicazione di un prezzo unitario di €/mq. 2.500. La stima è stata eseguita con il metodo sintetico – comparativo, sulla scorta delle quotazioni di mercato a metro quadrato di superficie lorda virtuale, ritratte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, O.M.I, da acquisizione diretta presso agenzie immobiliari della zona. Stante le caratteristiche dell'alloggio non ritiene possa essere divisibile in lotti.

Nella memoria di parte non si fa cenno al valore di mercato al momento dell'apertura della successione.

|  |                                                                                       |   |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------|---|
|  |                                                                                       |   |
|  | Il professionista non si sofferma sulla restante parte del quesito, tralasciando      |   |
|  | la parte descrittiva e di verifica allo scrivente.                                    |   |
|  | Il Geom. Eugenio Lagomarsino, C.T. di parte convenuta, in risposta al quesito         |   |
|  | disposto dal G.R. valuta l'immobile oggetto di stima, applicando due diverse          |   |
|  | valutazioni:                                                                          |   |
|  | <u>Valore di mercato attuale</u> in complessivi €. 163.600, ottenuto moltiplicando la |   |
|  | superficie lorda virtuale di mq. 84,02 per il valore unitario di €/mq. 2.200 e per    |   |
|  | alcuni coefficienti (ubicazione, manutenzione, accessibilità, accesso, piano ed       |   |
|  | esposizione).                                                                         |   |
|  | <u>Valore di mercato all'apertura della successione (agosto 2007)</u> in complessivi  |   |
|  | €. 174.800, ottenuto moltiplicando la superficie lorda virtuale di mq. 84,02 per      |   |
|  | il valore unitario di €/mq. 2.350 e per alcuni coefficienti (ubicazione,              |   |
|  | manutenzione, accessibilità, accesso, piano ed esposizione.                           |   |
|  | Non ritiene l'immobile comodamente divisibile, per dimensioni e                       |   |
|  | conformazione.                                                                        |   |
|  | Anche in questo caso il professionista non si sofferma sulla restante parte del       |   |
|  | quesito, tralasciando la parte descrittiva e di verifica allo scrivente.              |   |
|  | <b>3 - RISPOSTA PRIMA PARTE DEL QUESITO</b>                                           |   |
|  | <b>Descriva l' immobile per cui è causa, indicandone titolarità e</b>                 |   |
|  | <b>provenienza, dati catastali, ubicazione, coerenze, esistenza di diritti</b>        |   |
|  | <b>reali a favore di terzi, nonché il valore attuale di mercato, ed il</b>            |   |
|  | <b>valore al momento dell'apertura della successione.</b>                             |   |
|  | <b>3.1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE</b>                                                 |   |
|  | Appartamento di civile abitazione in Genova, delegazione S.Teodoro,                   |   |
|  | Circoscrizione II Centro-Ovest, Via Carlo Bonanni civ. 59 interno 1, posto al         |   |
|  |                                                                                       | 5 |

|  |                                                                                      |   |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------|---|
|  |                                                                                      |   |
|  | piano primo e composto da ingresso, soggiorno, ripostiglio, bagno, cucina e          |   |
|  | due camere, oltre ad un poggiolo.                                                    |   |
|  | Il fabbricato di cui l'immobile fa parte, elevato su sette piani fuori terra, di cui |   |
|  | sei dotati ad abitazione e uno a magazzini/box, edificato intorno ai primi anni      |   |
|  | sessanta del secolo scorso, si trova in buone condizioni di manutenzione,            |   |
|  | ubicato sulle alture della collina di S.Teodoro, risulta dotato di buoni servizi e   |   |
|  | collegato con il centro città mediante mezzi pubblici in transito dalle adiacenti    |   |
|  | Largo S.Francesco da Paola e via Bologna.                                            |   |
|  | L'alloggio in questione, in buone condizioni di manutenzione, posto al primo         |   |
|  | piano (2° F.T.), risulta dotato delle seguenti finiture:                             |   |
|  | - pavimenti in pezzame di marmo;                                                     |   |
|  | - pareti finite in tappezzeria di carta in ingresso e corridoio ed in tinta          |   |
|  | lavabile all'interno delle camere;                                                   |   |
|  | - rivestimento pareti e pavimento bagno e cucina in piastrelle di gres               |   |
|  | ceramico;                                                                            |   |
|  | - finestre in PVC con vetro camera ed avvolgibili in plastica;                       |   |
|  | - impianto di riscaldamento centralizzato e di produzione acqua calda                |   |
|  | sanitaria tramite boiler elettrico.                                                  |   |
|  | <b>3.2 - IDENTIFICATIVI CATASTALI</b>                                                |   |
|  | Al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, l'appartamento è censito alla            |   |
|  | Sezione GeC, foglio 10, mappale 319 sub. 5, Cat. A/3, Classe III°, vani 5,5,         |   |
|  | R.C. €. 781,14 - già Via Bologna, 92/1 ora Via C.Bonanni, 59/1.                      |   |
|  | <u>Conformità catastale</u>                                                          |   |
|  | (comma 1bis dell'art.29 della legge n° 52 del 1985)                                  |   |
|  | La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.                  |   |
|  |                                                                                      | 6 |

|  |                                                                                 |  |
|--|---------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                 |  |
|  | L'intestazione riportata nella visura catastale, non è completa in quanto viene |  |
|  | menzionato unicamente il Sig. _____ per la quota di 1/2 mentre la restante      |  |
|  | parte di 1/2 non è menzionata.                                                  |  |
|  | <b>3.3 - CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA</b>                |  |
|  | 1. Con atto a rogito Notaio Solimena Aldo del 8/11/1990 Rep. 290971             |  |
|  | Registrato in Genova il 27/11/1990 al n° 11750, trascritto alla CC.RR.II. il    |  |
|  | 29/11/1990 al R.G. 27272 e R.P. 18140, le Sig.ra _____ acquistava               |  |
|  | l'immobile in oggetto dal Sig. _____                                            |  |
|  | 2. In data 23/7/2007 decedeva in Genova la Sig.ra _____, lasciando              |  |
|  | un testamento olografo, pubblicato in data 9/8/2007 dal Notaio F. Solimena      |  |
|  | con Verbale di pubblicazione testamento Olografo Rep. 43316 Raccolta n.         |  |
|  | 14848.                                                                          |  |
|  | 3. Con atto di citazione del 10/7/2009, la Sig.ra _____, madre della            |  |
|  | de cuius _____, citava in giudizio il marito della figlia deceduta,             |  |
|  | _____, ritenendo sussistente una lesione della propria quota di                 |  |
|  | riserva, chiedendo la reintegrazione della sua quota, previa imputazione        |  |
|  | delle spese funerarie da lei stessa sostenute e l'accertamento della massa      |  |
|  | ereditaria e la successiva divisione.                                           |  |
|  | 4. Con sentenza del 21/6/2012 veniva accertato che la Sig.ra _____              |  |
|  | quale erede della figlia _____, le spetta la quota ereditaria di 1/4            |  |
|  | della massa, che il Sig. _____ quale erede della moglie                         |  |
|  | _____, spetta la quota ereditaria di 1/2, nonché il diritto di abitazione       |  |
|  | sull'immobile in Via Carlo Bonanni 59/1, che il _____, quale                    |  |
|  | erede testamentario di _____, le spetta la quota di                             |  |
|  | 1/4 della massa ereditaria.                                                     |  |
|  |                                                                                 |  |

|  |                                                                                |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                |  |
|  | <b>3.4 - CONFINI</b>                                                           |  |
|  | Nord-Ovest: muri divisorii su vano scale condominiale e perimetrali su         |  |
|  | intercapedine;                                                                 |  |
|  | Nord-Est: muri perimetrali su distacco condominiale;                           |  |
|  | Sud-Est: muri perimetrali su via Carlo Bonanni;                                |  |
|  | Sud-Ovest: muri divisorii su atrio e vano scale condominiali.                  |  |
|  | <b>3.5 - DATI TECNICI</b>                                                      |  |
|  | Come concordato con i CT di parte nel corso delle operazioni peritali, si sono |  |
|  | desunte le seguenti superfici:                                                 |  |
|  | Superficie lorda appartamento: mq. 83,06.                                      |  |
|  | Superficie poggiolo: mq. 1,92.                                                 |  |
|  | Superficie lorda virtuale: mq. 84,02 arrotondato a <b>mq. 84.</b>              |  |
|  | <b>3.6 - CARATTERISTICHE DESCRITTIVE</b>                                       |  |
|  | <b>Caratteristiche strutturali:</b>                                            |  |
|  | Strutture verticali: cemento armato - condizioni: buone                        |  |
|  | Solai: tipologia: latero cemento - condizioni: buone                           |  |
|  | Copertura: tipologia: a terrazzo - condizioni: buone                           |  |
|  | Scale: tipologia: a rampe parallele in c.a. – ubicazione:                      |  |
|  | interna – servo scala: assente – condizioni: buone.                            |  |
|  | <b>Componenti edilizie e costruttive:</b>                                      |  |
|  | Pareti esterne: in muratura - rivestimento: intonaco alla genovese -           |  |
|  | condizioni: sufficienti.                                                       |  |
|  | Portone atrio: tipologia: ad anta singola - materiale: alluminio               |  |
|  |                                                                                |  |
|  |                                                                                |  |
|  |                                                                                |  |

|  |                  |                                                            |
|--|------------------|------------------------------------------------------------|
|  |                  |                                                            |
|  | Scale:           | pavimento atrio e pianerottoli in graniglia di marmo,      |
|  |                  | gradini in marmo bianco di Carrara – pareti scale e atrio  |
|  |                  | in tinta lavabile - condizioni: buone.                     |
|  | Porta caposcala: | anta singola - condizioni: buone.                          |
|  | Infissi esterni: | finestre: doppia anta a battente in PVC verniciato con     |
|  |                  | doppio vetro - condizioni: buone – persiane in PVC -       |
|  |                  | condizioni: buone.                                         |
|  | Infissi interni: | porte a battente in legno - condizioni: buone.             |
|  | Cucina:          | pavimento in piastrelle di gres ceramico zona cottura ,    |
|  |                  | pareti rivestite con piastrelle in ceramica colorate -     |
|  |                  | condizioni: buone.                                         |
|  | Bagni:           | pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica    |
|  |                  | colorate - condizioni: buone.                              |
|  | Pavimenti:       | in pezzame marmo - condizioni: buone.                      |
|  | Pareti:          | in tinta lavabile all'interno delle camere e in            |
|  |                  | tappezzeria di carta in ingresso e corridoio - condizioni: |
|  |                  | buone.                                                     |
|  | <b>Impianti:</b> |                                                            |
|  | Citofonico:      | presente                                                   |
|  | Ascensore:       | presente                                                   |
|  | Gas:             | alimentazione: gas metano                                  |
|  | Elettrico:       | sottotraccia                                               |
|  | Fognatura:       | separata ed allacciata alla rete comunale                  |
|  | Idrico:          | sottotraccia ed allacciato alla rete comunale              |
|  | Telefonico:      | sottotraccia                                               |
|  |                  |                                                            |

|  |                                                                                       |    |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
|  |                                                                                       |    |
|  | Riscaldamento: centralizzato.                                                         |    |
|  | Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:              |    |
|  | nessuna.                                                                              |    |
|  | Atti di asservimento urbanistico: nessuno                                             |    |
|  | Altre limitazioni d'uso: nessuno.                                                     |    |
|  | <b>3.7 - STIMA DEL VALORE VENALE ATTUALE</b>                                          |    |
|  | Per la valutazione dell'immobile oggetto di causa, si ritiene di potere applicare     |    |
|  | il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di           |    |
|  | mercato noti relativi alla zona, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche  |    |
|  | e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si      |    |
|  | ha notizia.                                                                           |    |
|  | La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione,                      |    |
|  | dell'orientamento, del piano, del grado di finitura, dello stato di conservazione     |    |
|  | e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità              |    |
|  | immobiliare in questione fa parte.                                                    |    |
|  | L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda |    |
|  | come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione         |    |
|  | del valore venale, dell'immobile considerato libero.                                  |    |
|  | Appartamento Piano Primo: mq. 84 x €/mq. 2.000 = €. 168.000                           |    |
|  | <b>Valore venale attuale: €. 168.000</b>                                              |    |
|  | <b>3.8 - STIMA DEL VALORE AL MOMENTO DELL'APERTURA DELLA</b>                          |    |
|  | <b>SUCCESSIONE</b>                                                                    |    |
|  | Anche in questo caso per la valutazione dell'immobile oggetto di causa, si            |    |
|  | applicherà il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di          |    |
|  | prezzi di mercato noti relativi alla zona, afferenti cespiti assimilabili, per        |    |
|  |                                                                                       | 10 |

|  |                                                                                       |    |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
|  |                                                                                       |    |
|  | caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti               |    |
|  | contrattazioni di cui si ha notizia, riferiti al Luglio 2007.                         |    |
|  | L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda |    |
|  | come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione         |    |
|  | del valore venale, dell' immobile considerato libero.                                 |    |
|  | Appartamento Piano Primo: mq. 84 x €/mq. 2.200 = €. 184.800                           |    |
|  | <b>Valore al momento dell'apertura della Successione: €. 185.000</b>                  |    |
|  | <b>4. - RISPOSTA SECONDA PARTE DEL QUESITO</b>                                        |    |
|  | <b>B. Determini il CTU il valore della nuda proprietà e del diritto di</b>            |    |
|  | <b>abitazione sussistente a favore ;</b>                                              |    |
|  | Per la determinazione del valore della nuda proprietà e quindi del relativo           |    |
|  | valore di abitazione, come espresso nel precedente capitolo, verrà espressa           |    |
|  | una doppia valutazione, l'una all'apertura della successione (Luglio 2007) e          |    |
|  | l'altra attuale. A tale scopo verranno quindi utilizzate differenti tabelle di        |    |
|  | mortalità valide per gli anni di riferimento, come di seguito specificato:            |    |
|  | <b>4.1 - STIMA NUDA PROPRIETA' E DIRITTO DI ABITAZIONE</b>                            |    |
|  | <b>ATTUALE</b>                                                                        |    |
|  | Per il calcolo verrà utilizzata la nuova tabella dei coefficienti in vigore dal       |    |
|  | 1/1/2012, stabilita con decreto inter dirigenziale del 22/12/2011 pubblicato in       |    |
|  | G.U. n°303 del 30/12/2011, al nuovo saggio legale del 2,5% come fissato dal           |    |
|  | D.M. 12/12/2011 in G.U. n° 291 del 15/12/2011, laddove il diritto di abitazione       |    |
|  | è determinato moltiplicando la rendita annua moltiplicata per il coefficiente         |    |
|  | tabellare in relazione all'età del beneficiario. La rendita annua si ottiene          |    |
|  | moltiplicando il valore della piena proprietà del bene gravato da diritto di          |    |
|  | abitazione per il saggio di interesse legale del 2,5, si avrà così:                   |    |
|  |                                                                                       |    |
|  |                                                                                       | 11 |

|  |                                                                                       |    |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
|  |                                                                                       |    |
|  | - valore della piena proprietà attuale: €. 168.000                                    |    |
|  | - tasso di interesse legale: 2,5%                                                     |    |
|  | - età del Sig. _____, beneficiario del diritto di abitazione, nato a                  |    |
|  | il _____ : 56 anni                                                                    |    |
|  | - coefficiente tabellare relativo: 26                                                 |    |
|  | - Rendita annua: €. 168.000 x 2,5%..... = €. 4.200                                    |    |
|  | - Valore diritto abitazione: €. 4.200 x 26..... = €. 109.200                          |    |
|  | - Valore della nuda proprietà: €. 168.000 - €. 109.200 = €. 58.800                    |    |
|  | <b>4.2 - STIMA NUDA PROPRIETA' E DIRITTO DI ABITAZIONE ALLA</b>                       |    |
|  | <b>DATA DI APERTURA DELLA SUCCESSIONE</b>                                             |    |
|  | Per il calcolo verrà utilizzata la tabella dei coefficienti in vigore dal 1/1/2004 AL |    |
|  | 31/12/2007, pubblicato in G.U. n°300 del 29/12/2003, al saggio legale del             |    |
|  | 2,5%, nel modo seguente:                                                              |    |
|  | - valore della piena proprietà al luglio 2007: €. 184.000                             |    |
|  | - tasso di interesse legale: 2,5%                                                     |    |
|  | - età del Sig. _____, beneficiario del diritto di abitazione, nato a                  |    |
|  | _____ : 51 anni                                                                       |    |
|  | - coefficiente tabellare relativo: 28                                                 |    |
|  | - Rendita annua: €. 184.000 x 2,5%..... = €. 4.600                                    |    |
|  | - Valore diritto abitazione: €. 4.600 x 28..... = €. 128.800                          |    |
|  | - Valore della nuda proprietà: €. 184.000 - €. 128.800 = €. 55.200                    |    |
|  | <b>5. - <u>RISPOSTA TERZA PARTE DEL QUESITO</u></b>                                   |    |
|  | <b>• Accerti se il bene sia comodamente divisibile o meno e:In caso</b>               |    |
|  | <b>positivo, predisponga un progetto di divisione con la formazione</b>               |    |
|  |                                                                                       |    |
|  |                                                                                       |    |
|  |                                                                                       | 12 |

|  |                                                                                   |    |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
|  |                                                                                   |    |
|  | <b>dei lotti, possibilmente di uguale valore ed eventualmente il</b>              |    |
|  | <b>calcolo dei conguagli in denaro;</b>                                           |    |
|  | <b>• In caso negativo, predisponga un piano di vendita e, in quest’</b>           |    |
|  | <b>ultimo caso:</b>                                                               |    |
|  | <b>1. Dica se l’ immobile sia libero o occupato e quale sia il titolo</b>         |    |
|  | <b>dell’ occupazione;</b>                                                         |    |
|  | <b>2. Predisponga le volture catastali, riportando sui relativi</b>               |    |
|  | <b>moduli tutti i dati da lui acquisibili;</b>                                    |    |
|  | <b>3. Accerti se le costruzioni in oggetto presentino irregolarità</b>            |    |
|  | <b>edilizie e, in caso affermativo, elenchi le irregolarità</b>                   |    |
|  | <b>riscontrate, indicando con quale spesa possano essere</b>                      |    |
|  | <b>sanate;</b>                                                                    |    |
|  | <b>4. Elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);</b>       |    |
|  | <b>5. Indichi le generalità complete ed il codice fiscale di tutti i</b>          |    |
|  | <b>comproprietari.</b>                                                            |    |
|  | <b>5.1 - STATO DI DIVISIBILITA’</b>                                               |    |
|  | Lo scrivente ritiene che l’immobile nello stato di fatto in cui si trova, non sia |    |
|  | comodamente divisibile, laddove il frazionamento risulterebbe oneroso senza       |    |
|  | alcuna logica commerciale, sia sotto il profilo tecnico che urbanistico.          |    |
|  | Ad analoga conclusione, peraltro sono arrivati anche entrambi i consulenti di     |    |
|  | parte.                                                                            |    |
|  | Tutto ciò premesso, lo scrivente considera che la porzione fabbricativa in        |    |
|  | narrativa, per quanto sopra riportato e per caratteristiche e tipologia           |    |
|  | costruttiva, esprima la massima fungibilità ed appetibilità commerciale           |    |
|  | nell’attuale consistenza e stato di fatto in cui si trova.                        |    |
|  |                                                                                   | 13 |

|  |                                                                                    |                                                         |
|--|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|  |                                                                                    |                                                         |
|  | <b>5.2 - STATO DI POSSESSO</b>                                                     |                                                         |
|  | L'alloggio è attualmente abitato dal signor                                        | quale erede della                                       |
|  | moglie Russo Roberta, in diritto di abitazione.                                    |                                                         |
|  | <b>5.3 - VOLTURE CASTATALI</b>                                                     |                                                         |
|  | L'intestazione dell'immobile oggetto di vertenza risulta erroneamente in capo      |                                                         |
|  | al solo                                                                            | per la quota di ½. Tale errore è stato commesso in fase |
|  | di elaborazione dati dall'Agenzia del Territorio di Genova, nella trascrizione     |                                                         |
|  | delle quote a seguito della successione di                                         |                                                         |
|  | Tale correzione è stata fatta dall'ufficio su richiesta dello scrivente, in        |                                                         |
|  | applicazione della sentenza del 21/6/2012, riportando ora in modo corretto i       |                                                         |
|  | nominativi dei tre comproprietari                                                  | per la quota di ¼ ,                                     |
|  | per la quota di ½ e                                                                | per la quota di ¼                                       |
|  | <b>5.4 - INDAGINE URBANISTICA</b>                                                  |                                                         |
|  | Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. approvato con D.P.G.R. n°44 del       |                                                         |
|  | 10/3/2000 confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del          |                                                         |
|  | 5/11/2010 e successive varianti o aggiornamenti, il fabbricato cui l'immobile      |                                                         |
|  | appartiene, risulta ascritto alla Zona BB-RQ, residenziale di riqualificazione.    |                                                         |
|  | Rispetto alla cartografia del P.U.C. adottato con delibera del Consiglio           |                                                         |
|  | Comunale n° 92/2011, lo stesso fabbricato ricade nell'ambito AR-UR                 |                                                         |
|  | riqualificazione urbanistica residenziale.                                         |                                                         |
|  | La zona entro il quale ricade l'immobile in oggetto, risulta sottoposta al vincolo |                                                         |
|  | Ambientale di cui al D.Lgs 42/2004, art. 136 (L. 778/1922 – L. 1497/1939 –         |                                                         |
|  | D.Lgs. 490/1999), giusto Decreto Ministeriale in data 27/9/1955.                   |                                                         |
|  | <b>5.5 - REGOLARITA' EDILIZIA</b>                                                  |                                                         |
|  |                                                                                    |                                                         |
|  |                                                                                    |                                                         |
|  |                                                                                    | 14                                                      |

|  |                                                                                  |    |
|--|----------------------------------------------------------------------------------|----|
|  |                                                                                  |    |
|  | Dalle ricerche eseguite presso l'archivio progetti del comune di Genova e l'     |    |
|  | ufficio condono edilizio, si è potuto evincere che la costruzione del fabbricato |    |
|  | è stata realizzato a seguito di Licenza edilizia n° 1751 del 6/6/1959 ed ha      |    |
|  | ottenuto il relativo Decreto di Abitabilità in data 9/7/1962 al n° 1938.         |    |
|  | La ricerca invece presso l'ufficio condono edilizio, ha dato esito negativo.     |    |
|  | Dal raffronto eseguito, tra il sopra emarginato progetto e lo stato attuale, si  |    |
|  | sono riscontrate le seguenti difformità:                                         |    |
|  | A- diversa distribuzione degli spazi interni;                                    |    |
|  | B- inesistenza del poggiolo prospiciente via Bonanni.                            |    |
|  | <b>REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA'</b>                                              |    |
|  | Con l'applicazione dell'articolo 48 comma 1 della L.R. 16/08 e ss.mm.ii, che     |    |
|  | prevede, nel caso di abusi realizzati prima del 1/9/1967, purché già             |    |
|  | accatastate all'epoca della loro esecuzione (accatastamento del 24/2/1962) e     |    |
|  | munite di certificato di abitabilità (rilasciato in data 9/7/1962), sono         |    |
|  | regolarizzabili, sotto il profilo amministrativo, mediante invio al Comune di    |    |
|  | Genova, da parte del proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare,    |    |
|  | di comunicazione corredata da relazione descrittiva delle opere realizzate e     |    |
|  | da dichiarazione asseverata delle medesime sui dati catastali e di abitabilità.  |    |
|  | Per quanto attiene invece il vincolo Ambientale, riguardo la difformità          |    |
|  | riscontrata del poggiolo, si dovrà procedere al calcolo del danno ambientale,    |    |
|  | che prevede il pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra         |    |
|  | il danno arrecato ed il profitto conseguito, dove per danno arrecato si          |    |
|  | intende la somma necessaria per la remissione in pristino delle opere            |    |
|  | abusivamente eseguite sulla base del prezzario regionale opere edili vigente     |    |
|  | e profitto conseguito, l'incremento del valore dell'immobile calcolato           |    |
|  |                                                                                  | 15 |

secondo i criteri dell' I.C.I..

Il costo per la regolarizzazione delle opere sotto il profilo urbanistico amministrativo si può stimare in complessivi €. 5.000.

## 5.6 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni contro

nulla

Trascrizioni

- Trascrizione a favore di del 29/11/1990 - R.P. n. 18140 – R.G. n. 27272 di atto di compravendita a rogito del notaio Solimena Aldo del 8/11/1990, Repertorio n. 290971;
- Trascrizione contro l 11/6/2008 - R.P. n. 14470 – R.G. n. 22427 di atto per causa di morte e denuncia di successione.

## 5.7 - GENERALITA' DEI COINTESTATARI

-

-

- 2.

Genova, 21 gennaio 2013

Il C.T.U.

(Geom. Roberto Ombrina)

Allegati:

- visura catastale aggiornata;
- planimetria catastale;
- rilievo immobile;
- copia progetto del 1959;
- copia Licenza Edilizia n° 1751 del 6/6/1959;
- copia Decreto di Abitabilità n° 1938 del 9/7/1962;
- ricerca CC.RR.II storico Ventennale Russo Roberta;
- documentazione fotografica;
- verbale operazioni peritali;
- consulenza Sig. Graziano Bortolai;
- consulenza Geom. E. Lagormarsino.