Clelia Tuscano Architetto
Via Bettolo 9/2 - 16031 Bogliasco (GE)
tel/fax 010.3470150
c.f. TSCCLL60B54D969E
P.IVA03884540109

ORIGINALE

R. G. 1022 / 2011

R. Sez. 58 / 2011

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Contenzioso **n. 1022/ 2011**

G.Relatore Dott. M. Tuttobene

promossa da: [redacted]

Avv. Gian Marco PERUGGI, Avv. Anna CERBARA

Consulente Tecnico di Parte: Consulente Immobiliare Sig.Marzio GELARDINI

contro: [redacted]

Avv. Massimo CURTI,

[redacted]

Avv. Alessandro GAZZOLO

Consulente tecnico di ufficio: Arch. Clelia TUSCANO

==========

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

A) Incarico e quesito.

B) Risposta al quesito.

C) Svolgimento delle operazioni peritali;

D) Esame delle osservazioni delle Parti e conclusioni.

==========

A) INCARICO E QUESITO

La sottoscritta Clelia Tuscano, architetto iscritto all'Albo degli Architetti di Genova con il n.1400, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento richiamato in epigrafe con Ordinanza del 2/ 7/2012, ed ha prestato giuramento di rito in data 17/7/2012.

Ad evasione del quesito di seguito riportato per esteso:

> *"... Esaminati gli atti ed i luoghi di causa, assunte le opportune informazioni presso i pubblici uffici anche tramite l'ausilio di collaboratori, acquisita ogni altra documentazione rilevante ai fini di causa, descriva il CTU l'immobile di cui si tratta, facendone una stima alla data attuale.*
>
> *Dica conseguentemente quale sia il valore delle quote.*
>
> *Dica se l'immobile sia comodamente divisibile secondo le quote di cui sopra."*

la sottoscritta ha redatto la presente relazione sulla base di quanto appreso dagli atti di causa e di quanto personalmente riscontrato e valutato nelle indagini peritali presso gli uffici pubblici e nel sopralluogo del 25/7/2012.

B) RISPOSTA AL QUESITO

1. "... Esaminati gli atti ed i luoghi di causa, assunte le opportune informazioni presso i pubblici uffici anche tramite l'ausilio di collaboratori, acquisita ogni altra documentazione rilevante ai fini di causa, descriva il CTU l'immobile di cui si tratta, facendone una stima alla data attuale."

L'immobile di cui è causa è sito in Genova, in via della Pietra civ. 3 int. 9, terzo piano.

Si tratta di un'unità immobiliare a destinazione residenziale costituita di tre vani, cucina abitabile, bagno affacciato all'esterno, ingresso cieco, corridoio, ripostiglio e balcone affacciato ad est.

Dati catastali: l'immobile è oggi registrato presso il N.C.E.U. con i seguenti dati: "sez. SAM, foglio 38, particella 80, sub. 13, zona cens.3, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, rendita Euro 426,08, Via della Pietra n. 3 piano 3, intestato a [redacted] nato a [redacted] la quota di 1/12, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per la quota di 2/12, [redacted] nata a [redacted] per la quota di 1/12, [redacted] nata a [redacted] per la quota di 4/12 e [redacted] nata ad [redacted] per la quota di 4/12.

Regolarità catastale. La planimetria catastale (allegato A) rilasciata dall'Agenzia del Territorio è stata presentata il 13/7/1966 e presenta una configurazione corrispondente allo stato dei luoghi riscontrato dalla sottoscritta in data 25/7/2012 a meno dell'orientamento marcato sul disegno, che è ruotato di circa 40 gradi verso ovest.

Confini. L'unità immobiliare confina a nord con l'appartamento int. 10 dello stesso civico, ad est con i muri perimetrali su via della Pietra, a sud con l'appartamento al terzo piano del civ. 5 (int. 7 nell'atto di compravendita a rogito Notaio Ottavio FERRANDO rep. 19504 del 6/2/1967 a favore di [redacted] allegato alla lettera E), ad ovest con il cavedio ed il vano scala.

Dimensioni e calcolo della superficie virtuale. La superficie netta dell'unità immobiliare misura circa mq 70,22, la superficie lorda approssimativamente mq 81,65, il balcone mq 2,85.
Considerando il 30% della superficie del balcone, la superficie virtuale risulta:
mq 2,85 x 0,30 = mq 0,855 superficie virtuale del balcone
mq 81,65 + mq 0,855 = **mq 82,50 superficie virtuale.**

Descrizione.
La descrizione che segue corrisponde a quanto riscontrato in occasione del sopralluogo effettuato in data 25/7/2012 alla presenza del signor [redacted], possessore del bene

nonché Parte convenuta nel procedimento in epigrafe, presente il signor [redacted], perito nominato dalla Parte procedente.

Il bene di cui è causa si trova in Genova, nei pressi del capolinea stazione Brin della linea metropolitana, nelle immediate vicinanze dell'animato quartiere di Certosa e dell'asse urbano di via Fillak (localizzazione dell'immobile allegata alla lettera B).

L'unità immobiliare fa parte di un palazzo edificato originariamente nei primi anni trenta, in parte ricostruito dopo le demolizioni causate dai bombardamenti della seconda guerra mondiale. L'edificio si trova in margine alla linea ferroviaria e presenta un prospetto maggiormente decorato sul fronte ad ovest, quello affacciato sulla ferrovia. Le facciate est e nord sono in buono stato di conservazione, quella ad ovest è integra negli elementi decorativi architettonici ma la presenta una coloritura è più datata.

L'unità immobiliare è al terzo piano, affacciata ad est su via della Pietra e ad ovest sul cavedio interno al palazzo. E' luminosa e distribuita in modo funzionale. L'ascensore, per contratto condominiale, non è in uso all'int. n. 9.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite un atrio su due livelli, e una scala piuttosto ampia e luminosa con pedate in marmo e pianerottoli in graniglia. Sia l'atrio che il vano scala presentano pareti e soffitti in pessime condizioni di manutenzione.

L'altezza interna è di m 3,09, ad eccezione del bagno, che è soppalcato per accogliere i recipienti dell'acqua, e ha un'altezza di circa m 2,17.

L'ingresso dell'appartamento è cieco e dà accesso alla camera con il poggiolo ed al corridoio che distribuisce gli altri vani, due affacciati ad est e il terzo, come il bagno, ad ovest sul cavedio; in fondo al corridoio si trova un ripostiglio da cui è possibile raggiungere i serbatoi dell'acqua soprastanti il bagno.

L'impianto di riscaldamento dei termosifoni e dell'acqua ad uso sanitario è autonomo, alimentato da una calderina a gas. L'impianto elettrico non è certificato.

I termosifoni sono stati di recente sostituiti.

I pavimenti, gli infissi interni ed esterni, le piastrellature e, in generale, le finiture sono coevi alla ricostruzione del palazzo (anni '50): le finestre la porta finestra sul poggiolo sono in legno, le porte interne in legno tamburato, i pavimenti sono in graniglia anche in cucina e in bagno, e

presentano alcune crepe.

Nella camera con il poggiolo ed in cucina sono stati montati doppi vetri in alluminio; anche le persiane sono in alluminio.

I punti luce a centro stanza nei vani su via della Pietra sono decorati da stucchi di dimensioni modeste.

La documentazione fotografica a completamento della descrizione è allegata alla lettera C.

Regolarità edilizia. Il progetto originale dell'edificio è archiviato presso il settore Edilizia Privata con il numero di protocollo 394/1929 presentato il 30/11/1929. L'edificio fu costruito ed ottenne l'abitabilità con decreto podestarile n. 1857 del 25/10/1932.

A seguito dei danneggiamenti subiti durante la seconda guerra mondiale fu presentato un progetto di ricostruzione parziale, protocollato con il n. 173/1950 e approvato con provvedimento n. 1898/1950. Lo stralcio della planimetria del progetto approvato è allegato alla lettera D, l'approvazione è a disposizione presso lo studio della scrivente.

Il progetto del 1950 corrisponde allo stato dei luoghi ed alla planimetria catastale a meno di un piccolo sbalzo nel vano affacciato sul cavedio (non realizzato) e della posizione della cucina, indicata nel vano affacciato sul cavedio.

Tali difformità, sono sanabili ai sensi degli artt. 22 e. 48 comma 1 della Legge Regionale 16/08 e successive modificazioni in quanto munite di certificato di abitabilità, regolamentari sotto il profilo igienico e già accatastate anteriormente al 1° settembre 1967, come risulta dalla planimetria presentata in data 13/7/1966: il vano adibito a cucina soddisfa i requisii igienici previsti dal regolamento edilizio per superficie e rapporto aeroilluminante ed è dotato di canna di ventilazione a tetto.

Il costo per la regolarizzazione edilizia è stimato in Euro 1.500,00.

Abitabilità. L'abitabilità dell'edificio è stata decretata con provvedimento n. 1249 del 30/5/1951.

Indagine urbanistica e vincoli. Il caseggiato ricade in zona BB-RQ (zona residenziale di riqualificazione) del PUC vigente,e in zona AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica

residenziale) del PUC adottato con delibera C.C. 92/2011. Entrambi gli strumenti prevedono la realizzazione di una nuova viabilità alle spalle del palazzo, lungo il rilevato della ferrovia.

L'area non è sottoposta vincoli di natura paesaggistica o monumentale.

Stima del valore dell'immobile.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile è stato adottato il metodo sintetico – comparativo: effettuata una ricerca di mercato per accertare i prezzi convenuti nelle trattative di compravendita di beni con analoghe caratteristiche estrinseche, consultata la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, è stato individuato un valore unitario di mercato medio di Euro 1.400,00 per metro quadrato.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature, è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie virtuale: mq 82,50

€/mq 1.400 x mq 82,50 € **115.500,00 (centoquindicimilacinquecento).**

Al valore così determinato occorre detrarre il costo stimato per la regolarizzazione edilizia:

€ 115.500,00 – 1.500,00 = € **114.000,00 (centoquattordicimila) più probabile valore di mercato dell'appartamento sito in Genova, Via della Pietra civ. 3 int. 9.**

2. *"Dica conseguentemente quale sia il valore delle quote".*

Secondo le quote di proprietà pervenute agli attuali intestatari per denuncia di successione dal signor [redacted] (quota di 2/12 del signor [redacted], quota di 1/12 del signor [redacted] e quota di 1/12 della signora [redacted]) e dalla signora [redacted] (quota di 4/12 della signora [redacted] e quota di 4/12 della signora [redacted]) il valore della quota in capo a ciascun proprietario è il seguente:

[redacted] – quota 1/12 = Euro 9.500,00

[redacted] – quota 2/12 = Euro 19.000,00

[redacted] – quota 1/12 = Euro 9.500,00

[redacted] – quota 4/12 = Euro 38.000,00

[redacted] – quota 4/12 = Euro 38.000,00

TOTALE 12/12 – Euro 114.000,00

3. "Dica se l'immobile sia comodamente divisibile secondo le quote di cui sopra".

L'immobile non è divisibile secondo le quote di cui sopra.

C) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, nominata C.T.U. nella procedura in epigrafe il 2/7/2012, ha prestato giuramento di rito in data 17/7/2012 fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 25/7/2012 alle ore 9.30 presso l'immobile di cui è causa.

Nel corso del sopralluogo del 25 luglio, presenti del signor [redacted] ed il perito di parte signor [redacted], sono state prese misure dell'appartamento, verificate le finiture, gli impianti ed accertato lo stato di manutenzione del bene e delle parti condominiali .

La sottoscritta ha fatto una ricerca presso il settore Edilizia privata per verificare la presenza di progetto per la costruzione del palazzo, e di eventuali pratiche edilizie. Ha richiesto il progetto originale via fax in data 3/8 (senza esito) e 30/8 personalmente. Ha preso visione del progetto e ottenuto copie in data 15 settembre.

Ha verificato le previsioni urbanistiche del P.U.C. vigente e del P.U.C. adottato, la presenza di vincoli e di decreti di abitabilità.

Ha chiesto e ottenuto copia dal [redacted] dell'ultimo atto di compravendita prima degli atti di successione al fine di verificare la presenza di eventuali servitù, vincoli o pertinenze: atto a favore di [redacted] allegato alla lettera E.

D) ESAME DELLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI E CONCLUSIONI

La Parte attrice, che ha nominato come perito il sig. Gelardini, non ha inviato osservazioni; la Parte convenuta, Signor [redacted], ha personalmente redatto la relazione "confutazioni alla perizia estimativa".

Il principale motivo per cui il valore immobiliare proposto dal signor [redacted] sarebbe inferiore a quello stimato dalla sottoscritta sta nell'interpretazione dei valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare; la sottoscritta ritiene superata la maggior parte delle contestazioni precisando quanto segue:

- i valori immobiliari massimi e minimi pubblicati dall'Agenzia del Territorio relativi a zone omogenee sono principalmente determinati sulla base dei valori indicati negli atti di compravendita;
- i valori immobiliari massimi e minimi pubblicati dall'Agenzia del Territorio sono riferiti alla superficie lorda catastale da calcolarsi in base alle indicazioni del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in particolare quelle contenute nell'allegato "C", che definisce anche i valori percentuali da applicare agli accessori (poggioli, cantine, giardini,..); il D.P.R. 138/98 è il riferimento che la sottoscritta ha utilizzato per il calcolo della superficie virtuale;
- per stato conservativo "normale" l'Agenzia del Territorio intende "*Lo stato conservativo (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare residenziale all'interno di una zona OMI*" e quindi i valori massimo e minimo non sono riferiti ai soli ad immobili in stato di conservazione normale.

Per quanto riguarda le contestazioni circa il valore di mercato si osserva che:

- il valore di mercato stimato dalla scrivente è da considerarsi a corpo e deriva e sintetizza l'insieme delle valutazioni riguardanti la posizione (zona urbana, trasporti, metropolitana, disponibilità di parcheggio, offerta di generi alimentari e commerciali,...), le condizioni di manutenzione, le tipologie di impianti, l'esposizione, e quanto altro possa avere influenza sul valore del bene;
- se si riconduce il valore stimato al parametro unitario e lo si confronta con i valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio, occorre riferirsi alla tipologia residenziale nel suo complesso, che nella fattispecie presenta solo le due categorie: "abitazioni di tipo economico" e "abitazioni civili"; queste due categorie comprendono tutto il patrimonio abitativo della

zona; il caseggiato di via della Pietra 3 non rappresenta certo il limite qualitativo inferiore del mercato della categoria delle abitazioni di tipo economico.

Per quanto riguarda le detrazioni richieste dalla Parte convenuta, la valutazione del valore di mercato tiene in considerazione, come si è detto, lo stato di conservazione dell'immobile e delle parti condominiali; se si detraesse il valore delle opere da eseguire occorrerebbe riferirsi ai valori di mercato di immobili ristrutturati, decisamente superiori a quello attribuito dalla sottoscritta al bene di cui è causa.

Circa i riferimenti ad immobili in vendita e locazione nel palazzo, per quanto riguarda l'appartamento in vendita, non avendo visto l'appartamento e non avendo il signor [redacted] riferito il prezzo richiesto, non posso esprimere commenti circostanziati. La difficoltà di vendita può essere in parte attribuita al fatto che i tempi medi di vendita si stanno ulteriormente allungando (per la città di Genova hanno già raggiunto i 210 giorni), e in parte dovuta ai canali di comunicazione utilizzati dal venditore.

Per quanto riguarda invece l'appartamento in affitto, il calcolo a pagina 7 delle osservazioni evidenzia come il canone esibito corrisponda ad un valore di locazione minore di quello delle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare, ma un canone di locazione di 400,00 Euro mensili determina un reddito di 4.800,00 Euro/anno, che applicando un tasso di rendimento del valore immobiliare del 4%, già alto per il mercato attuale, determina un valore venale dell'immobile di 120.000,00 Euro, congruente con quello stimato (al tasso medio di interesse bancario relativo all'ultimo anno pubblicato dalla Banca d'Italia è 4,3 corrisponderebbe il valore di € 111.627,90); i conteggi a pagina 7 tuttavia continuano a far riferimento al valore minimo della microzona, che la scrivente considera decisamente discosto dal mercato.

Si trascurano ulteriori osservazioni, ritenute irrilevanti (come l'errore di calcolo a pagina 3: il valore medio fra 1.200 e 1.800 è 1.500, non 1.400) o meramente denigratorie.

Ciò premesso, la sottoscritta conferma il valore attribuito all'immobile, precisando di essersi attenuta al quesito riportato nel primo paragrafo della relazione, intendendo di dover stimare il valore venale dell'immobile in mercato di libera contrattazione (nel quesito peraltro non compaiono le parole "allo scopo di consentire una definizione transattiva" citate nella pagina 7 delle osservazioni).

Ritiene tuttavia utile precisare che, nel caso si profilassero modalità di trasferimento del bene di natura forzosa anziché volontaria, le condizioni di vendita più sfavorevoli inciderebbero negativamente sul prezzo, determinando un abbattimento valutabile nella misura del 20%.

La sottoscritta rimane a disposizione per eventuali ulteriori approfondimenti e chiarimenti, e con ossequio in fede si firma

Genova, 11 dicembre 2012

Arch. Clelia Tuscano

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCHITETTO
CLELIA TUSCANO
N° 1400

TRIBUNALE DI GENOVA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi 11 DIC 2012
IL CANCELLIERE
(Maura Ricci)

Allegati:

A) Visura catastale;

B) Planimetria catastale;

C) Documentazione fotografica;

D) Stralcio del progetto approvato;

E) Atto di compravendita a favore di [redacted] (atto 6/2/67 a rogito Notaio Ottavio Ferrando rep. 19504).

F) Osservazioni della Parte convenuta.