



TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE III CIVILE – R.G. 6343 / 2017
G.I. DOTT. PASQUALE GRASSO

RELAZIONE PERITALE DEL C.T.U. GEOM. LORENZO CICALA



RELAZIONE PERITALE DEL C.T.U. GEOM. LORENZO CICALA

Premessa.

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Cicala, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al numero 2238, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con studio in Via Carlo Bonanni 69 – Genova, è stato nominato CTU per la Causa in oggetto e ha prestato Giuramento di rito all'Udienza del 5 Luglio 2018 per rispondere al Quesito in nove (9) punti posto dal Preg.mo Magistrato all'Udienza di cui infra.

Operazioni Peritali.

Il sottoscritto Perito ha provveduto ad esperire le OO.PP. necessarie alla risposta al Quesito, le quali si sono svolte in data 19 Luglio e 6 Agosto 2018 (vedi Verbali OO.PP. ALL/1).

Sono stati eseguiti sopralluoghi, rilievi dimensionali e fotografici alla presenza del Collegio Peritale (ALL/2 – Documentazione Fotografica), nonché indagini presso i PP.UU. al fine di accertare gli elementi richiesti dal Quesito, anche in ordine alla regolarità edilizia e catastale dei beni immobili oggetto della presente vertenza.

Il contenuto delle Operazioni Peritali è altresì esplicitato nei Verbali ALL/1 ai quali si rimanda l'attenzione del lettore per ogni particolare, onde evitare di incorrere in non esaustive ed imprecise sintesi.

Risposta al Quesito.

Il CTU – letti ed analizzati gli Atti di Causa della Parte Attrice con le relative Produzioni depositati telematicamente in PCT, considerati i rilievi e le operazioni esperite nonché il contraddittorio in sede di OO.PP., reperita altresì la necessaria documentazione catastale presso i PP.UU. competenti – provvederà a rispondere al Quesito posto dal Magistrato per singoli punti dello stesso come di seguito elencato:

Punto 1 – Beni oggetto della massa da dividere.

Punto 2 – Individuazione catastale dei beni e del valore di mercato degli stessi.

Punto 3 – Regolarità catastale dei beni.

Punto 4 – Regolarità edilizia dei beni.

Punto 5 – Determinazione valore locativo.

Punto 6 – Progetto divisionale.

Punto 7 – Costituzione servitù.

Punto 8 – Indivisibilità dei beni.

Punto 9 – Documentazione di attestazione della prestazione energetica dei beni.

Il sottoscritto CTU, pertanto, procede con l'esposizione delle seguenti risposte ai punti da 1 a 9 del Quesito.



Punto 1 – Beni oggetto della massa da dividere.

I beni oggetto di divisione giudiziale sono enti urbani e rurali siti nel Comune di Mignanego, Comune della Città Metropolitana di Genova, come di seguito elencato:

- Appartamento ad uso abitazione entro villino sito in Comune di Mignanego, Via Andrea Carpaneto Civ. N. 21, piano primo, censito a Catasto Fabbricati al Foglio 15, Particella 656, Subalterno 6, Categoria Catastale A/7 (ALL/3 Visura CF; ALL/4 Planimetria CF), con circostante corte.

Superficie Commerciale Appartamento con Loggia: m² 110.

Confina: a nord con distacco su area verde verso il Mappale 212 di Catasto Terreni; a est con distacco su cortile carrabile (costituito in parte da corte Particella 656 e in parte Mappale 212 di Catasto Terreni); a sud con distacco su corte Particella 656; a ovest con distacco su corte Particella 656.

- Locale ad uso box entro villino sito in Comune di Mignanego, Via Andrea Carpaneto Civ. N. 21, piano terreno, censito a Catasto Fabbricati al Foglio 15, Particella 656, Subalterno 3, Categoria Catastale C/6 (ALL/5 Visura CF; ALL/6 Planimetria CF), con circostante corte.

Superficie Commerciale Box: m² 43.

Confina: a nord con box Sub. 4; a est con distacco su cortile carrabile (costituito in parte da corte Particella 656 e in parte Mappale 212 di Catasto Terreni); a sud con distacco su corte Particella 656; a ovest con distacco su corte Particella 656.

- Locale ad uso box entro villino sito in Comune di Mignanego, Via Andrea Carpaneto Civ. N. 21, piano terreno, censito a Catasto Fabbricati al Foglio 15, Particella 656, Subalterno 4, Categoria Catastale C/6 (ALL/7 Visura CF; ALL/8 Planimetria CF), con circostante corte.

Superficie Commerciale Box: m² 43.

Confina: a nord con intercapedine e terrapieno su area verde verso il Mappale 212 di Catasto Terreni; a est con distacco su cortile carrabile (costituito in parte da corte Particella 656 e in parte Mappale 212 di Catasto Terreni); a sud con box Subalterno 3; a ovest con magazzino Subalterno 5.

- Locale ad uso cantina entro villino sito in Comune di Mignanego, Via Andrea Carpaneto Civ. N. 21, piano terreno, censito a Catasto Fabbricati al Foglio 15, Particella 656, Subalterno 5, Categoria Catastale C/2 (ALL/9 Visura CF; ALL/10 Planimetria CF), con circostante corte.

Superficie Commerciale Cantina: m² 25.

Confina: a nord con intercapedine e terrapieno su area verde verso il Mappale 212 di Catasto Terreni; a est con box Sub. 4; a sud in parte con box Subalterno 3 e in parte con distacco verso corte della Particella 656; a ovest con distacco su corte Particella 656.





- Terreno sito in Comune di Mignanego, censito a Catasto Terreni al Foglio 15, Mappale 212 (ALL/11 Visura CT).

Superficie Catastale: m² 4.330.

Confina: a nord con terreno Mappale 1458; a est con terreno Mappale 783 e Rio Onino; a sud con passo pedonale, con Particella 656 e con Mappale 221; a ovest con passo pedonale.

- Terreno sito in Comune di Mignanego, censito a Catasto Terreni al Foglio 15, Mappale 216 (ALL/12 Visura CT).

Superficie Catastale: m² 270.

Confina: a nord con Particella 656; a est con Mappale 212; a sud con passo pedonale; a ovest con Mappale 787.

Il CTU, inoltre, allega alla presente le planimetrie dello stato attuale delle unità immobiliari sopra elencate (piani primo e terreno) di cui agli Allegati 13-14 e l'estratto di mappa del Catasto Terreni di Mignanego con evidenziazione delle particelle di cui sopra (ALL/15).

I beni sopra elencati risultano appartenenti alle Parti in Causa secondo le seguenti quote di proprietà:

- , Proprietà per 1/4.
- , Proprietà per 1/4.
- , Proprietà per 2/4.

I beni sopra elencati risultano appartenenti alle Parti in Causa in forza di Denuncia di Successione in morte di _____ registrata a GENOVA al Volume 9990 e Numero 744 in data 11/03/2016.

In ordine alla sussistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei soggetti condividenti, le ispezioni ipotecarie esperite presso i PP.UU. in via telematica (vedi ALL/16-17-18-19-20-21) hanno permesso di accertare che alla data di ispezione non sussistevano gravami a carico dei condividenti per i beni immobili oggetto del presente accertamento, stante l'avvenuta trascrizione della Denuncia di Successione di cui infra con rettifica.

I beni immobili sopra descritti, infine, si presentano come un unico lotto che ha accesso carrabile e pedonale dalla pubblica via a mezzo del Mappale CT 221, un'area di proprietà di terzi, oltre ad avere accesso pedonale da un passo che si sviluppa sui lati sud ed ovest del lotto stesso (vedi estratto di mappa Allegato 15 e documentazione fotografica Allegato 2).

Punto 2 – Individuazione catastale dei beni e del valore di mercato degli stessi.

2.A – Individuazione catastale dei beni.

I beni oggetto di cui al Punto 1 del Quesito risultano regolarmente censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, per singolo Comune di appartenenza come sopra riportato e documentato alle pagine 3 e 4 della presente, nonché come di seguito confermato:



- ❑ Appartamento ad uso abitazione in villino sito in Comune di Mignanego, Via Andrea Carpaneto Civ. N. 21, piano primo, censito a Catasto Fabbricati al Foglio 15, Particella 656, Subalterno 6, Categoria Catastale A/7 (ALL/3 Visura CF; ALL/4 Planimetria CF).
- ❑ Locale ad uso box in villino sito in Comune di Mignanego, Via Andrea Carpaneto Civ. N. 21, piano terreno, censito a Catasto Fabbricati al Foglio 15, Particella 656, Subalterno 3, Categoria Catastale C/6 (ALL/5 Visura CF; ALL/6 Planimetria CF).
- ❑ Locale ad uso box in villino sito in Comune di Mignanego, Via Andrea Carpaneto Civ. N. 21, piano terreno, censito a Catasto Fabbricati al Foglio 15, Particella 656, Subalterno 4, Categoria Catastale C/6 (ALL/7 Visura CF; ALL/8 Planimetria CF).
- ❑ Locale ad uso cantina in villino sito in Comune di Mignanego, Via Andrea Carpaneto Civ. N. 21, piano terreno, censito a Catasto Fabbricati al Foglio 15, Particella 656, Subalterno 5, Categoria Catastale C/2 (ALL/9 Visura CF; ALL/10 Planimetria CF).
- ❑ Terreno sito in Comune di Mignanego, censito a Catasto Terreni al Foglio 15, Mappale 212 (ALL/11 Visura CT).
- ❑ Terreno sito in Comune di Mignanego, censito a Catasto Terreni al Foglio 15, Mappale 216 (ALL/12 Visura CT).

2.B – Descrizione dei beni e determinazione dei valori di mercato.

I beni oggetto di estimo presentano le seguenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche per singola Particella o Mappale (vedi elaborati grafici estratto di mappa ALL/15 e planimetria ALL/22 esplicativi delle seguenti descrizioni):

❑ **Particella 656.**

Trattasi di villino sito in Comune di Mignanego, Via Andrea Carpaneto Civ. N. 21, composto da un appartamento ad uso abitativo al piano primo e da locali di servizio destinati a boxes e cantina al piano terreno, oltre a circostante corte.

L'immobile presenta generale buon stato di conservazione per quanto attiene ai prospetti di facciata regolarmente tinteggiati a finire e alla copertura a falde in tegole di laterizio. L'abitazione al piano primo (Subalterno 6) presenta pavimenti in piastrelle di graniglia, serramenti in legno (porte e finestre) e alluminio (finestre e chiusura della loggia), pareti rivestite in carta da parati e soffitti tinteggiati. Il sottoscritto pone in evidenza che gli infissi in legno e vetro singolo originari dell'epoca costruttiva presentano evidenti segni dovuti alla vetustà degli stessi e gli infissi in alluminio si presentano con vetro singolo, con conseguente limitata protezione termica dell'alloggio. Gli impianti sono di tipo originario, vetusti e non conformi alle vigenti normative.



L'alloggio è dotato di impianto termico con utilizzo di caldaia a legna; l'abitazione presenta cattivo stato d'uso in ordine alla sussistenza anche di problematiche relative a condensazione interna. I locali al piano terreno (boxes Subb. 3 e 4, cantina Sub. 5) presentano pavimenti in piastrelle e cemento battuto, serramenti in legno (porte e finestre) e metallo (avvolgibili di accesso ai boxes), pareti e soffitti sia al grezzo che tinteggiati.

Gli impianti sono non conformi alle vigenti normative.

I locali presentano cattivo stato d'uso, con particolare riferimento a diffusi fenomeni di condensa interna e tracce di pregressa infiltrazione.

Sulla corte della Particella 656, inoltre, sorgono manufatti destinati a ripostigli e ricovero animali (quest'ultimo parzialmente presente anche sul Mappale 212) che si possono ritenere abusivi in quanto privi di riscontro nelle documentazioni catastali allegate e privi altresì di riscontro edilizio-urbanistico, come esplicito in dettaglio nel successivo capitolo 4 di risposta al Quesito.

Le caratteristiche sopra descritte sono altresì documentate nelle fotografie ALL/2.

❑ **Mappale 212.**

Trattasi di area diversamente composta e circostante il villino sito in Comune di Mignanego, Via Andrea Carpaneto Civ. N. 21.

Sul mappale in argomento sono presenti la strada di accesso al villino pavimentata in cemento battuto (delimitata da cancello metallico), il cortile carrabile di accesso al villino, le ampie residue aree rurali con andamento in declivio e di tipo boschivo.

Sul Mappale 212, inoltre, sorgono manufatti destinati a ripostigli e ricovero animali (quest'ultimo parzialmente presente anche sulla Particella 656) che si possono ritenere abusivi in quanto privi di riscontro nelle documentazioni catastali allegate e privi altresì di riscontro edilizio-urbanistico, come esplicito in dettaglio nel successivo capitolo 4 di risposta al Quesito.

Le caratteristiche sopra descritte sono altresì documentate nelle fotografie ALL/2.

❑ **Mappale 216.**

Trattasi di terreno scoperto, sottostante al villino sito in Comune di Mignanego, Via Andrea Carpaneto Civ. N. 21.

Sul mappale in argomento sorge un manufatto destinato a ricovero animali che si può ritenere abusivo in quanto privo di riscontro nelle documentazioni catastali allegate e privo altresì di riscontro edilizio-urbanistico, come esplicito in dettaglio nel successivo capitolo 4 di risposta al Quesito.

Le caratteristiche sopra descritte sono altresì documentate nelle fotografie ALL/2.



I beni immobili sopra descritti, come già esposto alla pagina 4 della presente, si presentano come un unico lotto che ha accesso carrabile e pedonale dalla pubblica via a mezzo del Mappale CT 221, un'area di proprietà di terzi, oltre ad avere accesso pedonale da un passo che si sviluppa sui lati sud ed ovest del lotto stesso (vedi estratto di mappa Allegato 15 e documentazione fotografica Allegato 2).

Il Collegio Peritale ha svolto indagini di mercato, calcoli di natura analitica in funzione della redditività del mercato immobiliare, specificatamente con riferimento ai valori dell'Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (ALL/23), al fine dell'individuazione dei parametri di determinazione dei valori unitari dei beni immobili urbani, considerata la particolarità del mercato immobiliare della zona in cui ricadono gli immobili oggetto di stima.

In termini di determinazione della superficie di calcolo del valore degli immobili urbani, il Collegio Peritale ha ritenuto corretto assumere le superfici lorde ragguagliate con coefficienti specifici in funzione della destinazione e tipologia dei locali, quanto sopra in combinato tra la Norma UNI 10750, la pubblicazione Consulente Immobiliare e il DPR 138/98.

Per quanto attiene gli enti rurali Mappali 212 e 216, infine, si è giunti ad una valorizzazione a corpo dei beni in funzione della loro particolare destinazione, dislocazione e conformazione, stante che per gli stessi sono stati assunti valori con la sola considerazione a destinazione agricola.

Infatti, ancorché i terreni in argomento siti in Comune di Mignanego nella zona urbanistica E risultino ricadenti in aree potenzialmente edificabili anche ai fini agricoli (vedi documento ALL/24 – Certificato di Destinazione Urbanistica), il Collegio Peritale ha ritenuto più corretto allo stato valutare gli stessi quali enti rurali e non aree edificabili nello spirito estimativo del best-use, in quanto la valutazione in funzione del valore di trasformazione ha dimostrato l'anti-economicità di un'operazione immobiliare nell'attuale depresso momento storico per la location in argomento.

Più precisamente, una determinazione del valore di mercato in funzione di un valore di trasformazione derivante dalla differenza tra il valore realizzabile ed i costi di trasformazione stessa non risulterebbe economicamente vantaggiosa oltre che non redditizia in termini di mercato.

In termini di analisi dei valori di mercato, sono state esperite le necessarie indagini di mercato ed è stata considerata la negativa realtà del mercato immobiliare, come dimostrato dal seguente grafico inerente il Comune di Mignanego e relativo all'andamento del mercato immobiliare della zona con perdurante trend negativo:





Da quanto sopra esposto e considerati i beni immobili oggetto di estimo, esperito in necessario contraddittorio, si è giunti alla determinazione dei seguenti parametri per il calcolo dei valori di mercato (Fonte OMI – Semestre 2018/1 – Zona E/1 – Suburbana per i valori, Elementi estimativi esperienziali e sulla base di pubblicazione del settore immobiliare per il K di adeguamento allo stato d'uso):

Valore Unitario Appartamento - Stato Usato Normale: €/m² 1.300
 Valore Unitario Boxes - Stato Usato Normale: €/m² 900
 Valore Unitario Cantina - Stato Usato Normale: €/m² 600
 Superficie Commerciale Appartamento con Loggia: m² 110
 Superficie Commerciale Boxes: m² 86
 Superficie Commerciale Cantina: m² 25
 Coefficiente di Adeguamento per cattivo stato d'uso: 0,65

- ❑ Appartamento ad uso abitazione in villino sito in Comune di Mignanego, Via Andrea Carpaneto Civ. N. 21, piano primo: €/m² 1.300 x m² 110 x 0,65 = € 92.950.
- ❑ Località ad uso box in villino sito in Comune di Mignanego, Via Andrea Carpaneto Civ. N. 21, piano terreno: €/m² 900 x m² 86 x 0,65 = € 50.310.
- ❑ Locale ad uso cantina in villino sito in Comune di Mignanego, Via Andrea Carpaneto Civ. N. 21, piano terreno: €/m² 600 x m² 25 x 0,65 = € 9.750.
- ❑ Terreni siti in Comune di Mignanego, Mappale 212 +Mappale 216: A corpo = € 5.000.

I valori immobiliari sopra determinati rappresentano il valore nominale del bene come determinato sulla base di parametri oggettivi e documentati in misura pari a **Euro 158.000**.

Tuttavia, il Quesito richiede la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di divisione in rapporto alla loro commerciabilità sia in termini di appetibilità in virtù dell'andamento attuale del mercato che in termini di rispetto della regolarità edilizia-urbanistica e catastale degli immobili in argomento, per cui si ritiene necessario rinviare la definitiva determinazione del valore di mercato degli immobili nella successiva risposta al Punto 5 del Quesito in ordine al Progetto Divisionale.



Punto 3 – Regolarità catastale dei beni.

Il CTU ha provveduto a reperire la necessaria documentazione catastale e verificare lo stato di regolarità e conformità dei beni in ordine alle risultanze catastali.

All'atto delle OO.PP. è stato possibile accertare che le attuali sistemazioni interne delle unità immobiliari urbane costituenti il villino non sono conformi alla documentazione catastale versata negli atti censuari allegata alla presente come già elencato nelle pagine precedenti. In particolare, dalla sovrapposizione delle planimetrie dello stato attuale dei luoghi di cui agli allegati 13-14 rispetto alle planimetrie catastali allegati 4-6-8-10 emerge che l'appartamento al piano primo e i locali al piano terreno (boxes e cantina) presentano lievi difformità interne relative alla distribuzione e collegamento dei vani e locali delle unità immobiliari.

A dimostrazione di quanto sopra esposto si riportano in allegato le planimetrie Allegati 25-26 di sovrapposizione dei predetti Allegati 13-14/4-6-8-10 con evidenziazione delle difformità a colore giallo delle demolizioni e a colore rosso delle costruzioni. Da quanto sopra esposto e documentato si evince che si rende necessario procedere con aggiornamento grafico delle planimetrie catastali ALL/4-6-8-10 e ciò sarà possibile in concomitanza della procedura di regolarizzazione che dovrà essere eseguita anche in termini edilizi, come successivamente esplicitato nella risposta al Punto 4 del Quesito.

Inoltre, come già esplicitato alle pagine 5 e 6, sussistono manufatti che sorgono sui terreni e aree scoperte (destinati a magazzini oppure per ricovero animali – vedi planimetria ALL/22 e documentazione fotografica ALL/2) che non risultano inseriti e rappresentati nella mappa catastale ufficiale ALL/15. Anche per questa tipologia di difformità si rimanda l'attenzione del lettore a quanto successivamente esplicitato nella risposta al Punto 4 del Quesito.

Punto 4 – Regolarità edilizia dei beni.

Il CTU, d'intesa con il Collegio Peritale, ha esperito tutte le necessarie indagini in ordine ai beni immobili oggetto di trasferimento giudiziale di seguito illustrate.

I terreni di proprietà sono stati oggetto di richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Mignanego, che si allega alla presente sub ALL/24.

I fabbricati sono stati oggetto di ricerche ed indagini in ordine alla regolarità edilizia degli stessi.

L'esperimento della suddetta attività di ricerca ha permesso di accertare quanto segue:

Il villino è stato edificato in forza di Licenza Edilizia N. 2041/10/8 del 13 Ottobre 1965, la quale autorizzava la costruzione dello stesso con un primo piano abitativo e un piano terreno senza chiusure murarie perimetrali e senza specificazione della destinazione d'uso. Si allegano copie della Licenza Edilizia (ALL/27) e del progetto di costruzione (ALL/28).



Il fabbricato, quindi, è stato dichiarato abitabile con Decreto N. 2991/10/8 del 9/10/1968 (ALL/29), documento con il quale si certificava la consistenza e si dava atto dell'esistenza anche di locali accessori al piano terreno (cantina, legnaia, pollaio e garage) oltre all'abitazione al piano primo.

L'immobile, infine, è stato oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 28/2/1985, N. 47, per la regolarizzazione di *variazioni in facciata e nei fondi dell'edificio, chiusura della loggetta posta al piano primo con infissi in alluminio, tamponamento piano terreno utilizzato a box auto, realizzazione di sistemazione esterna.*

Il condono edilizio in parola è stato definito con rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. N. 2555/10/8/87 del 23/8/2000 (ALL/30) e con riferimento all'elaborato grafico del condono edilizio stesso ALL/31.

Tuttavia, stante la sostanziale conformità edilizia-urbanistica del villino in ordine al suo complesso volumetrico, nel corso delle OO.PP. in sito è stato possibile accertare che sussistono le seguenti difformità interne ai piani terreno e primo rispetto ai precedenti titoli di legittimità edilizia:

- ❑ Piano Terreno: risulterebbero eseguite aperture di porte interne e modifiche alle pareti interne dei locali subalterni 3-4-5, come documentato con l'elaborato grafico 25 con colori giallo (= demolizioni) e rosso (= costruzioni). Inoltre, si riscontra in sito la presenza di bucaure esterne (una porta e una finestra) non rappresentate nella documentazione di sanatoria qualificabili possibilmente come refuso a causa di un errore di rappresentazione.
- ❑ Piano Primo: risulterebbero eseguite aperture di portali interni e modifiche alle pareti interne del subalterno 6 con delimitazione in vetro-mattone su parapetto dell'ingresso e del disimpegno dell'alloggio, come documentato con l'elaborato grafico 25 con colori giallo (= demolizioni) e rosso (= costruzioni).

Inoltre, è stato possibile accertare che sussistono manufatti abusivi sui terreni e sulle aree scoperte destinati a magazzini oppure per ricovero animali (vedi ALL/2 e ALL/22), di cui alle precedenti pagine 5-6-8, e che non risulterebbero totalmente regolarizzabili in relazione alla sussistenza del regime vincolistico paesaggistico del lotto in cui gli stessi sorgono, sebbene ricadenti in Zona E di PRG. Quindi detti manufatti sono da considerarsi beni non regolari e da demolire per riportare il sito allo stato di regolarità edilizia-urbanistica il lotto, secondo quanto riferitoci dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Mignanego.

I costi di demolizione dei suddetti manufatti vengono stimati in complessivi **Euro 5.000**.

Dagli accertamenti effettuati in sito e presso l'ufficio tecnico comunale, stante quanto sopra riportato in ordine agli spazi di competenza esterna, inoltre è emerso che è possibile invece procedere con la regolarizzazione edilizia interna del fabbricato a mezzo della presentazione delle seguenti pratiche edilizie:



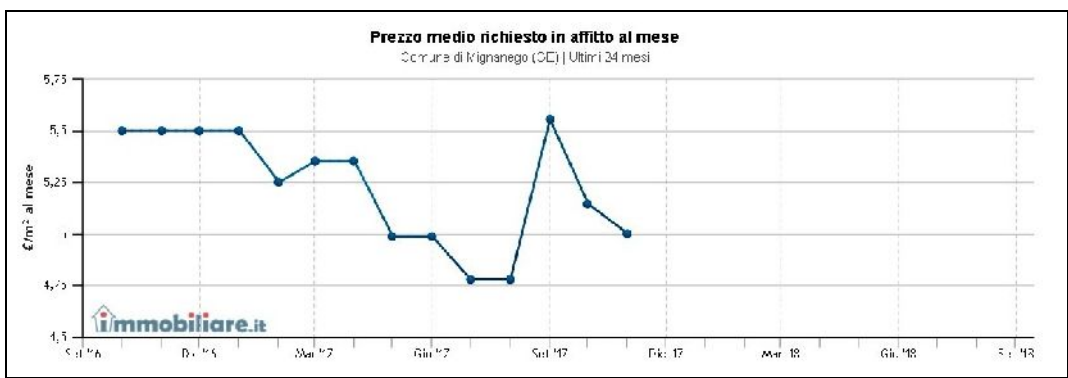
- Piano Terreno: si può procedere con una pratica per opere interne non strutturali denominata CILA, ai sensi della vigente normativa e del T.U. dell'Edilizia, per la regolarizzazione delle opere interne di cui a pagina 9 eseguite in epoca successiva all'anno 2005, a fronte del pagamento della sanzione oltre che delle spese accessorie.
- Piano Primo: si può procedere con una pratica per opere interne non strutturali denominata CILA, ai sensi della vigente normativa e del T.U. dell'Edilizia, per la regolarizzazione delle opere interne di cui a pagina 9 eseguite in epoca successiva all'anno 2005, a fronte del pagamento della sanzione oltre che delle spese accessorie.

I costi di regolarizzazione delle suddette opere interne per redazione e presentazione delle suddette due distinte pratiche edilizie, compreso aggiornamento catastale, pagamento dei diritti comunali (Euro 125 cadauna pratica), pagamento delle sanzioni (Euro 1.000 cadauna pratica) ed oneri professionali con relativi oneri di Legge, vengono stimati in Euro 3.000 per singola pratica (una per il p. terreno ed una per il p. primo) e così per un totale di **Euro 6.000**.

Punto 5 – Determinazione valore locativo.

Il sottoscritto, ai fini della determinazione del valore locativo per il periodo intercorrente tra la morte del de cuius (16 Marzo 2015) e la data del termine di deposito del presente elaborato peritale (29 Novembre 2018) e cioè per un periodo di 1.355 giorni, ha provveduto a considerare la particolarità dell'immobile "villino" nel suo complesso, a verificare i valori locativi pubblicate da fonti oggettive come i valori OMI, nonché la tendenza del mercato degli affitti della zona e del Comune di Mignanego.

In termini di analisi dei valori di mercato, sono state esperite le necessarie indagini di mercato ed è stata considerata la negativa realtà del mercato immobiliare, come dimostrato dal seguente grafico inerente il Comune di Mignanego e relativo all'andamento del mercato degli affitti della zona, con perdurante trend negativo:



Da quanto sopra esposto e considerati i beni immobili oggetto di estimo, esperito il necessario contraddittorio, si è giunti alla determinazione dei seguenti parametri per il calcolo dei successivi valori locativi (Fonte OMI – Semestre 2018/1 – Zona E/1 – Suburbana, con adeguamenti):



Valore Locativo Unitario Appartamento:	€/m ² /mese 3,6
Valore Locativo Unitario Boxes:	€/m ² /mese 2,0 (vedi nota seguente)
Valore Locativo Unitario Cantina:	€/m ² /mese 1,1
Superficie Commerciale Appartamento con Loggia:	m ² 110
Superficie Commerciale Boxes:	m ² 86
Superficie Commerciale Cantina:	m ² 25

A titolo di annotazione, viene assunto un valore locativo unitario per i boxes di €/m²/mese 2,0 derivante dall'applicazione di una percentuale di riduzione del 30% del valore locativo unitario nominale OMI di €/m²/mese 2,9 in quanto trattasi box auto facenti parti del villino, aventi quindi carattere e funzione di "pertinenzialità" dell'immobile principale del lotto in questione.

Ne conseguono, pertanto, le seguenti determinazioni:

- ❑ Appartamento ad uso abitazione in villino sito in Comune di Mignanego, Via Andrea Carpaneto Civ. N. 21, piano primo: €/m²/mese 3,6 x m² 110 = €/mese 396,00.
- ❑ Locali ad uso box in villino sito in Comune di Mignanego, Via Andrea Carpaneto Civ. N. 21, piano terreno: €/m²/mese 2,0 x m² 86 = €/mese 172,00.
- ❑ Locale ad uso cantina in villino sito in Comune di Mignanego, Via Andrea Carpaneto Civ. N. 21, piano terreno: €/m²/mese 1,1 x m² 25 = €/mese 27,50.

I singoli valori locativi sopra determinati producono in sommatoria con arrotondamento (per eccesso) un valore locativo mensile del villino pari a Euro 600, pari a Euro/giorno 20,00.

Il valore locativo per il periodo intercorrente tra il 16 Marzo 2015 (data di morte del de cuius) e il 29 Novembre 2018 (data del termine di deposito del presente elaborato peritale) è pari a:

Euro/giorno 20 x giorni 1.355 = **Euro 27.100.**

Punto 6 – Progetto divisionale a seguito di determinazione valore dei beni immobili.

Il sottoscritto CTU – considerata la tipologia e particolarità del lotto immobiliare composto dal villino (ente urbano) e dai circostanti terreni (enti rurali), verificato che seppure "fisicamente" possibile si potrebbero individuare due lotti assegnabili ai diversi dividendi – non ritiene che il compendio immobiliare oggetto di estimo si possa utilmente dividere in lotti poiché detta divisione potrebbe configurarsi come operazione economicamente svantaggiosa (richiamando sul punto il nostro assunto con grafico esplicativo di pagina 7 della presente) oltre che sperequativa in relazione ai valori sopra determinati.

Inoltre, la sussistenza di elementi di irregolarità edilizia-urbanistica induce il sottoscritto a proporre la considerazione ed il mantenimento di un unico lotto con valori delle singole quote di proprietà delle Parti rideterminati in funzione delle irregolarità riscontrate e a fronte dell'utilizzo esclusivo dei beni immobili in argomento.



Pertanto, il sottoscritto provvede a riepilogare di seguito i valori di mercato e locativi sopra determinati alle pagine 8 e 11, considerando i gravami e irregolarità computate alla pagina 10 della presente:

1. Valore compendio immobiliare: Euro 158.000.
2. Costi di demolizione manufatti abusivi: Euro 5.000.
3. Costi di regolarizzazione opere interne: Euro 6.000.
4. Valore locativo: Euro 27.100.

Da quanto sopra esposto ne consegue che il valore attuale del compendio immobiliare per singola quota di appartenenza e spettanza si può determinare come segue:

□

Punto 7 – Costituzione servitù.

Il CTU, in ragione di quanto sopra determinato ed esposto, non ritiene necessaria la costituzione di servitù non essendo previsto progetto divisionale materiale.

Punto 8 – Indivisibilità dei beni e quote di spettanza.

Il sottoscritto CTU, come già esposto alle pagine 11 e 12 della presente in risposta al punto 6 del Quesito, ha considerato la tipologia e particolarità del lotto immobiliare composto dal villino (ente urbano) e dai circostanti terreni (enti rurali) e ha verificato che seppure "fisicamente" possibile individuare due lotti assegnabili ai diversi dividendi. Tuttavia non si ritiene che il compendio immobiliare oggetto di stima si possa utilmente dividere in lotti poiché detta divisione potrebbe configurarsi come operazione economicamente svantaggiosa (richiamando sul punto il nostro assunto con grafico esplicativo di pagina 7 della presente) oltre che sperequativa in relazione ai valori sopra determinati, stanti anche la sussistenza di elementi di irregolarità edilizia-urbanistica.

Quanto sopra esposto e documentato induce il sottoscritto a proporre il mantenimento di un unico lotto con valori delle singole quote di proprietà rideterminati in funzione delle irregolarità riscontrate e a fronte dell'utilizzo esclusivo dei beni immobili in argomento come sopra calcolata in risposta al punto 6 del Quesito (quote di spettanza in valore percentuale):

▶

Punto 9 – Documentazione di attestazione della prestazione energetica dei beni.

Il CTU ha incaricato il proprio Ausiliario, all'uopo autorizzato dal Giudice, della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ("A.P.E.") relativo all'appartamento ad uso abitazione entro villino sito in Comune di Mignanego, Via A. Carpaneto Civ. N. 21, censito a Catasto Fabbricati al Foglio 15, Particella 656, Subalterno 6, Categoria Catastale A/7 (ALL/32).



Inoltre, si deposita nel Fascicolo di Causa anche la seguente documentazione necessaria per il trasferimento di proprietà dei beni immobili in oggetto:

- ▶ Attestato di Prestazione Energetica ("A.P.E.") dell'appartamento ad uso abitazione.
- ▶ Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Mignanego Prot. N. del 9200 18 Ottobre 2018.

In fede,

Genova, 27 Novembre 2018



ALLEGATI:

ALL/01	Verbali Operazioni Peritali
ALL/02	Documentazione Fotografica
ALL/03	Visura Catasto Fabbricato SUB. 6
ALL/04	Planimetria Catasto Fabbricato SUB. 6
ALL/05	Visura Catasto Fabbricato SUB. 3
ALL/06	Planimetria Catasto Fabbricato SUB. 3
ALL/07	Visura Catasto Fabbricato SUB. 4
ALL/08	Planimetria Catasto Fabbricato SUB. 4
ALL/09	Visura Catasto Fabbricato SUB. 5
ALL/10	Planimetria Catasto Fabbricato SUB. 5
ALL/11	Visura Catasto Terreni MAPP. 212
ALL/12	Visura Catasto Terreni MAPP. 216
ALL/13	Pianta Attuale Piano Primo
ALL/14	Pianta Attuale Piano Terreno
ALL/15	Estratto di mappa Catasto Terreni
ALL/16	Visura ipotecaria SUB. 3
ALL/17	Visura ipotecaria SUB. 4
ALL/18	Visura ipotecaria SUB. 5
ALL/19	Visura ipotecaria SUB. 6
ALL/20	Visura ipotecaria MAPP. 212
ALL/21	Visura ipotecaria MAPP. 216
ALL/22	Planimetria Generale Lotto
ALL/23	Valori Immobiliari O.M.I.
ALL/24	Certificato Destinazione Urbanistica
ALL/25	Planimetria sovrapposizione difformità Piano Primo
ALL/26	Planimetria sovrapposizione difformità Piano Terreno
ALL/27	Licenza Edilizia N. 2041/10/8
ALL/28	Progetto di costruzione
ALL/29	Decreto di abitabilità N. 2991/10/8
ALL/30	Concessione Edilizia in Sanatoria N. 2555/10/8/87
ALL/31	Documentazione Condono Edilizio
ALL/32	Attestato Prestazione Energetica
ALL/33	Osservazioni CTP Attrice

