

CAUSA :
G.I. Dott. Pasquale Grasso
R.G. n. 509/2007

Geom. CROVO CLAUDIO
Via Umberto I, 42/1
16044 CICAGNA GE
tel. 0185/971136,
fax 0185/1831310
Cell. 348/5111478
e-mail crovo.musante@teletu.it

TRIBUNALE DI CHIAVARI

SEZIONE 02

G.I. Dott. GRASSO PASQUALE

Ruolo Generale 509/2007

☉ • ☉ • ☉

ORIGINALE

Vertenza promossa da:

1)

1)

2)

contro

1)

1)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.I. del Tribunale di CHIAVARI

L. Premessa

Con ordinanza del 05/11/2010, la S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto
Geom. CROVO CLAUDIO in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Albo
Geometri di GE al numero 1588 codice fiscale CRV CLD 48M15 C673R;
con studio in VIA UMBERTO I, 42/1 a CICAGNA (GE) invitandomi a
apparire all'udienza del 14/01/2011 per il giuramento di rito e il
conferimento del seguente mandato:

CTU Geom. Crovo Claudio

CAUSA :
G.I. Dott. Pasquale Grasso
R.G. n. 509/2007

" Dica il CTU , esaminati gli atti ed i luoghi di causa , assunte le opportune informazioni , quali siano i beni immobili oggetto del presente giudizio divisionale , quali siano le quote di proprietà , quale sia il loro valore e se siano comodamente divisibili ; verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dello stesso .-

In caso di comoda divisibilità predisponga un prospetto per l'assegnazione dei singoli lotti , tenuto conto delle rispettive quote , con indicazione degli estremi catastali confini inclusi , di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e degli eventuali conguagli in denaro .-

Nel caso in cui i beni non siano comodamente divisibili predisponga un prospetto per l'ordinanza di vendita riportando gli estremi catastali confini inclusi e le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di cui si deve ordinare la cancellazione .-

Provveda altresì alla stima del valore degli arredi dell'immobile " .-

Il G.I., nell'autorizzarmi all'uso del mezzo proprio di locomozione e all'accesso presso i pubblici uffici, fissò per il giorno 30/05/2011 il deposito della relazione peritale e rinviò la causa per il prosieguo all'udienza del 10/06/2011 .-

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come trascritto nel verbale dell'udienza nella quale prestai il giuramento le operazioni peritali ebbero inizio il giorno 14/02/2011; le stesse proseguirono, poi, il 06/06/2011 , 27/06/2011 , 15/07/2011 e si conclusero il giorno 08/08/2011.-

In occasione del sopralluogo agli immobili effettuai un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi (*cf.* all. "E" , "F" , "G" : foto nn. 1...33 , 34...96

CTU Geom. Crovo Claudio

CAUSA :
G.I. Dott. Pasquale Grasso
R.G. n. 509/2007

e 97...136) e rilievo metrico (**cfr. all.to "D"**) .-

Nel corso della conclusione delle operazioni peritali veniva concesso il termine del giorno 23/08/2011 per fare pervenire presso il mio studio a mezzo raccomandata A.R. o a mano le eventuali note tecniche e a tanto provide il CTP di parte attrice (**cfr. all.to "N"**) .-

Ho, inoltre, verificato quanto richiestomi nel mandato recandomi:

- 1) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sestri Levante e richiedendo i seguenti documenti e certificati:
 - a) elaborati progettuali , concessione edilizia e certificato di abitabilità dell'immobile oggetto di vertenza
 - b) presso l'UTE di Genova per controllare e richiedere la planimetria catastale dell'immobile

3. Risposte ai quesiti/al mandato

3.1 Primo quesito "Dica il CTU , esaminati gli atti ed i luoghi di causa , assunte le opportune informazioni , quali siano i beni immobili oggetto del presente giudizio divisionale , quali siano le quote di proprietà , quale sia il loro valore e se siano comodamente divisibili ; verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dello stesso .-

3.1.1 Dati catastali degli immobili

I dati catastali dell'immobile oggetto di vertenza sono i seguenti :

COMUNE DI SESTRI LEVANTE - NCEU (**cfr. all.to "B" e "C"**)

Foglio 24 , mappale 521 sub. 35 , zona censuaria 1 , Viale Negrotto Cambiaso n. 23 , piano 4-T , interno 11 , categoria A/3 , classe 4 ,

consistenza vani 6,5 , rendita catastale € 704,96 .-

3.1.2 Descrizione degli immobili

CTU Geom. Crovo Claudio

CAUSA : I
G.I. Dott. Pasquale Grasso
R.G. n. 509/2007

Gli immobili in oggetto sono costituiti da un appartamento al piano quarto , da un locale cantina e da un posto auto coperto in assegnazione al piano terreno facenti parte dell'edificio sito in Sestri Levante , Via Negrotto Cambiaso , civico 23 , il tutto come da planimetria dello stato dei luoghi (**cf. all.to "D"**) .-

Al fine di procedere all'individuazione del suo valore si ritiene necessario individuare preliminarmente gli elementi caratteristici che concorrono alla determinazione del valore come di seguito descritto :

- Ubicazione dell'immobile : Comune di Sestri Levante , Viale Negrotto Cambiaso , zona prossima al casello autostradale di Sestri Levante , zona semicentrale .-
- Caratteristiche del fabbricato : si tratta di alloggio sito in un fabbricato composto di cinque piani fuori terra , il tutto destinato ad abitazione e locali accessori non abitabili (cantine , autorimesse) , di tipo economico-popolare .-
- Data della costruzione : l'edificio risulta terminato col rilascio del certificato di abitabilità-agibilità in data 28/07/1981 .-
- Sommarie notizie sulla zona : si tratta di zona residenziale , servita dai principali servizi ; la zona è completamente urbanizzata per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario (acqua , luce , gas , telefono , fognatura) sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo secondario ; nella zona sono presenti aree verdi anche circostanti l'edificio (**cf. all.to "E" - foto aerea**) .-
- Caratteristiche costruttive riferite all'intero fabbricato : struttura in elevazione in cemento armato , solai a struttura mista , muratura

CTU Geom. Crovo Claudio

CAUSA : I
G.I. Dott. Pasquale Grasso
R.G. n. 509/2007

perimetrale in laterizio , muri divisori interni in laterizio , , tetto a falde con copertura in lastre di eternit , atrio condominiale pavimentato in lastre di marmo , rivestimento parziale in lastre di marmo e restanti pareti intonacate e tinteggiate , scale interne di accesso con pedate e alzate in marmo , portone di ingresso in alluminio anodizzato e riquadri in vetro ; *finiture esterne* : facciate parte ultimate con intonaco arenino e parte con intonaco graffiato , balconi in c.a. con parapetto in muratura e soprastante riparo in ferro , serramenti in legno con vetri doppi e tapparelle in plastica ; *finiture interne riferite all'alloggio*:: soffitti e pareti intonacate al civile e tinteggiate , servizi rivestiti in piastrelle di ceramica 20x20 per una altezza di m. 2,00 , pavimenti cucina e servizi in piastrelle di ceramica rispettivamente delle dimensioni 31x31 e 20x20 , pavimenti altri locali in lastre di marmo 50x25 , bagno principale e secondario dotato di apparecchi sanitari di tipo normale , rubinetteria "Ponzi " , bagno principale è dotato di vasca idromassaggio , lavabo, bidet e WC con relativi accessori , bagno secondario è dotato di WC/bidet , lavabo e doccia con relativi accessori , serramenti in legno ad una anta con riquadri centrali parte in vetro e parte in legno , portone ingresso di tipo blindato ; *finiture interne riferite alla cantina* : pavimento in piastrelle di ceramica . pareti e soffitto intonacati al civile , porta ingresso in lamiera , impianto elettrico .-

- Impianti : ascensore , riscaldamento centralizzato a gas con termosifoni in lamiera , acqua potabile municipale , energia elettrica , gas di città , telefono , fognatura comunale ; impianti particolari :

CTU Geom. Crovo Claudio

citofono di tipo audio e impianto di televisione .-

- Stato di conservazione : lo stato di conservazione si può ritenere buono .-
- Apprezamenti generali : si tratta di una costruzione relativamente recente , costruita con finiture normali e per quanto riguarda l'alloggio in questione con normale distribuzione planimetrica interna.-
- Stato locativo : l'immobile è abitato dall'attore Sig. _____ il _____ quale sullo stesso vanta il diritto di abitazione ai sensi dell'art. 540 del c.c. .-
- Situazione catastale : in base alla visura eseguita presso l'UTE di Genova a mezzo collegamento telematico (*cfr. all.to "B"*) si determina che allo stato attuale l'immobile risulta in capo a :
nata a _____ l. _____ proprietaria per ½ -
nato a _____ (_____) proprietario per ½ .-

3.1.3 Provenienza dei beni e quote di proprietà

A seguito di visure eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Chiavari (*cfr. all.to "I"*) è risultato quanto segue .-

In data anteriore al ventennio l'immobile in oggetto risultava di proprietà della società _____ S.R.L. a seguito di costruzione .-

In data 04/03/1982 con atto del Not. Ferrando rep. n. 72813 , reg. a Chiavari il 22/03/1982 al n. 740 ed ivi trascritto lo stesso anno ai nn. 1545/1434 , l'immobile venne venduto al Sig. _____ nato _____ a Sestri Levante il 31/10/1914 che lo acquistò in regime di comunione legale col coniuge _____

CTU Geom. Crovo Claudio

CAUSA : I
G.I. Dott. Pasquale Grasso
R.G. n. 509/2007

In data 14/07/1997 è deceduta in Sestri Levante la Sig. _____
lasciando a succedere per legge della sua quota di 1/2 spettante
sull'immobile il marito _____, sopra generalizzato e la figlia
_____ nata a Sestri Levante il _____, come da denuncia
di successione registrata a Chiavari il 10/01/1998 n. 34 vol. 913 e
trascritta a Chiavari il 21/08/2002 ai nn. 7346/9123.-

In data 26/03/2011 con atto del Not. _____ rep. 47233, reg. a
Chiavari il 03/04/2001 al n. 252 e trascritto ivi il 19/04/2001 ai nn.
3356/2666 i Sigg. _____ e _____ sopra
generalizzati hanno venduto l'immobile alla Sig. _____ nata a
Ruvo di Puglia il 1 _____, coniugata in regime patrimoniale di
separazione dei beni, proprietaria per 1/1.-

In data 04/12/2005 è deceduta la Sig. _____ sopra generalizzata
lasciando a succedere per legge della sua quota spettante di 1/1 di
proprietà il marito _____ nato a Masio (AL) il _____ e la
figlia _____ nata a Mignanego il _____ per la quota di 1/2
ciascuno, come da denuncia di successione reg. a Chiavari il 02/02/2006
n. 64 vol. 1054 e trascritta a Chiavari il 31/08/2006 ai nn. 7318/10292.-

In dipendenza dei passaggi di proprietà sopra elencati, allo stato attuale
l'immobile di cui trattasi risulta di proprietà come segue :

_____ nato a _____) il _____ proprietario per 1/2
_____ nata a _____ il _____ proprietaria per
1/2.-

3.1.4 Consistenza - Dati metrici

Trattasi di immobile composto di ingresso-corridoio, disimpegno, cucina,

CTU Geom. Crovo Claudio

CAUSA :
G.I. Dott. Pasquale Grasso
R.G. n. 509/2007

bagno principale e bagno secondario , soggiorno , due camere , salotto ,
quattro poggiali di cui due esposti a nord e due esposti a sud accessibili
tutti da locali principali , con annesso locale cantina n. 11 al piano
terreno e posto auto in assegnazione sempre al piano terreno
contraddistinto dalla lettera 11C .-

L'alloggio ha i seguenti dati metrici (*cfr. all.to "B"*) ottenuti in
applicazione del DPR 138/1998 e delle Norme UNI 10750 :

- superficie lorda coperta immobile principale Sc - consistenza calcolata
al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali (queste ultime
considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso
comune o con altra unità immobiliare);
- superficie balconi : la superficie viene calcolata fino al contorno
esterno ;
- superficie cantina e posto auto coperto : la superficie viene calcolata al
lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di
divisione con zone di uso comune ovvero di altra destinazione o
proprietà ;
- superficie commerciale omogeneizzata : la superficie commerciale ai
sarà pari alla somma della superficie lorda coperta Sc dei vani
principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata
delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento comunicanti con i vani
principali (balconi 30 % della superficie coperta) e di servizio non
comunicanti con i vani principali e/o accessori (cantina e posto auto
coperto 25% della superficie) .-

Superficie commerciale :

CTU Geom. Crovo Claudio

CAUSA :
G.I. Dott. Pasquale Grasso
R.G. n. 509/2007

a) superficie lorda immobile principale Sc :	mq. 95,97
b) superficie balconi : mq. 18,19 x 0,30 =	mq. 5,46
c) superficie cantina : mq. 7,17 x 0,25 =	mq. 1,79
d) superficie posto auto coperto : mq. 8,40 x 0,25 =	mq. 2,10

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE : mq. 105,32 arrotondata per difetto a **mq. 105,00** ai sensi DPR 138/1998 .-

3.1.5 Valutazione degli immobili

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo , inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata , oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici , espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti .-

Il metodo con cui verrà effettuata la stima nel caso specifico è quello cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori , le caratteristiche di beni noti e l'alloggio in oggetto .-

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nella applicazione del metodo estimativo è il cosiddetto procedimento sintetico : esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare .-

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile e le caratteristiche della zona , le caratteristiche costruttive dell'immobile e il suo stato di conservazione , lo stato locativo , la consistenza del bene e i suoi dati metrici , nonché la situazione

CTU Geom. Crovo Claudio

CAUSA :
G.I. Dott. Pasquale Grasso
R.G. n. 509/2007

generale del mercato , della domanda e dell'offerta .-

La disponibilità di informazioni attendibili sui prezzi effettivi di mercato ,
relativi ad oggi , per certe tipologie consente quindi , per confronto , di
risalire direttamente al più probabile valore di mercato .-

Per l'immobile e la zona in esame vengono registrate da autorevoli
osservatori del mercato immobiliare , le seguenti quotazioni
parametriche:

Consulente Immobiliare edito dal Il Sole 24 ore :

Quotazioni PRIMAVERA 2011

Sestri Levante - nuovo - semicentro : €/mq. 4.600,00

Coefficiente di piano - edificio con ascensore - ultimo piano : 1,05

Coefficiente di età , qualità e stato di manutenzione per edificio di anni
30 , medio , stato buono : 0,70

Valore all'attualità : €/mq. $4.600,00 \times 1,05 \times 0,70 =$ €/mq. 3.381,00

O.M.I. - AGENZIA DEL TERRITORIO

Zona semicentrale - residenziale - abitazione di tipo economico - normale
- 2° sem. 2010 : €/mq. min. 2.800,00/4.200,00 max

Ritenuto applicabile il valore di riferimento medio di €/mq. 3.500,00

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche
dell'immobile nonché le caratteristiche estrinseche della zona , viste le
quotazioni di riferimento come sopra determinate , vista la quotazione di
immobile simile presso agenzia immobiliare che ha in vendita un
appartamento al piano secondo dello stesso stabile , considerato che
l'immobile di cui trattasi ha migliore panoramicità essendo posto a due
piani superiori rispetto a quello di riferimento , si ritiene di assumere

CTU Geom. Crovo Claudio

CAUSA :
G.I. Dott. Pasquale Grasso
R.G. n. 509/2007

come valore medio unitario dell'immobile €/mq. 3.400,00 , da cui si
ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile come segue :

mq. 105,00 x €/mq. 3.400,00 = **€ 357.000,00**

Il valore suddetto è riferito ad un immobile in piena disponibilità ; peraltro
si fa rilevare che l'immobile è gravato di diritto di abitazione a favore del
Sig. _____ per cui di seguito si determina il valore dell'immobile
gravato dal predetto diritto ; per il calcolo relativo si utilizzerà la tabella
per il calcolo del valore dell'usufrutto in vigore dal 01/01/2011 che sarà
diminuito del 35% per determinare il valore del diritto di abitazione ; al
valore della piena proprietà verrà dedotto il valore del diritto di abitazione
come sopra determinato ottenendo così il valore dell'immobile gravato dal
diritto di abitazione ; la procedura sopra indicata è stata desunta da
pubblicazione specialistica del settore (Consulente Immobiliare - Il Sole
24 Ore - n. 785 del 15/02/2007) .-

**CALCOLO VALORE NUDA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE GRAVATO DA
DIRITTO DI ABITAZIONE**

Età del Sig. _____ : anni 72

Valore diritto usufrutto : € 357.000,00 x 25% = € 89.250,00

Abbattimento del valore dell'usufrutto per equiparazione a diritto di
abitazione : € 89.250,00 x 35% = € 31.237,50

Valore diritto di abitazione : € 89.250,00 - € 31.237,50 = € 58.012,50

Valore nuda proprietà gravata dal diritto di abitazione :

€ 357.000,00 - € 58.012,50 = € 298.987,50 ~ **€ 299.00,00**

3.1.5 Regolarità edilizia ed urbanistica

In data 21/06/2011 il sottoscritto CTU ha provveduto ad accedere presso

CTU Geom. Crovo Claudio

CAUSA :
G.I. Dott. Pasquale Grasso
R.G. n. 509/2007

l'UTC di Sestri Levante per verificare la situazione urbanistica dell'immobile di cui trattasi .-

Dalla visura e dalla documentazione reperita (cfr. all.to "????") è emerso quanto segue .-

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di causa è stato realizzato a seguito di rilascio di concessione edilizia n. 4 del 14/03/1978 - pratica edilizia n. 23534 del 1977 .-

In data 22/10/1979 venne rilasciata dal Comune di Sestri Levante la concessione edilizia di variante n. 136 del 22/10/1979 per lavori di varianti di sistemazione del piano terreno .-

In data 22/03/1980 venne rilasciata dal Comune di Sestri Levante la concessione edilizia di variante n. 195 del 22/03/1980 per lavori di varianti interne al fabbricato .-

In data 20/04/1982 venne rilasciata dal Comune di Sestri Levante la concessione edilizia di variante n. 40 del 20/04/1982 per lavori di varianti interne .-

Dal confronto delle planimetrie dello stato attuale dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie di cui sopra emerge l'esatta corrispondenza per cui si può determinare che l'immobile oggetto di vertenza è **urbanisticamente regolare** .-

Il Comune di Sestri Levante per l'edificio comprendente l'immobile oggetto di vertenza ha rilasciato il prescritto certificato di abitabilità-agibilità in data 28/08/1981 - prot. N. 4552 .-

Si rileva infine che occorre procedere ad una variazione catastale dell'unità immobiliare per correggere la posizione del vano porta del locale

CTU Geom. Crovo Claudio

CAUSA :
G.I. Dott. Pasquale Grasso
R.G. n. 509/2007

cantina al piano terreno il quale nella planimetria catastale è indicato nella parete sud-ovest mentre nello stato attuale dei luoghi e come urbanisticamente approvato risulta ubicato nella parete sud-est .-

3.2 Secondo quesito " In caso di comoda divisibilità predisponga un prospetto per l'assegnazione dei singoli lotti , tenuto conto delle rispettive quote , con indicazione degli estremi catastali confini inclusi , di eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e degli eventuali conguagli in denaro" .-

3.2.1 PROGETTO DI DIVISIONE

Nel presente quesito si richiede al sottoscritto CTU di predisporre un progetto di divisione "in caso di comoda divisibilità " dell'immobile oggetto di vertenza .-

La comoda divisibilità in natura , con determinazione di eventuali conguagli in denaro , dovrà essere accertata tenuto conto che la divisione non produca un notevole deprezzamento o importi per il godimento delle singole porzioni pesi , limitazioni , servitù o rilevanti opere di modificazione e che la divisione non sia in contrasto con le normative urbanistiche vigenti .-

L'immobile in questione è posto al piano quarto dell'edificio e risulta dotato di un singolo ingresso ; per predisporre un progetto di divisione per le singole quote spettanti sull'immobile di dovrebbero formare due lotti che comporterebbero il frazionamento dell'unità immobiliare in modo tale da creare due nuove unità abitative .-

Vista la conformazione planimetrica dell'alloggio , per la realizzazione di due distinti alloggi si dovrebbero apportare modifiche alle tramezzature

CTU Geom. Crovo Claudio

CAUSA :
G.I. Dott. Pasquale Grasso
R.G. n. 509/2007

interne e agli impianti tali da rendere praticamente impossibile tale soluzione , perché per attuare ciò necessiterebbe per rendere indipendenti le due eventuali unità realizzare la quasi completa demolizione dell'intero alloggio e la successiva ricostruzione delle tramezzature , impianti , pavimenti , ecc.

Inoltre anche dal punto di vista urbanistico esistono problematiche relative alla superficie utile abitabile comprensiva dei servizi igienici di ogni alloggio che si andrebbe a realizzare col frazionamento che non può essere inferiore per un alloggio monostanza inferiore a mq. 45 se per due persone e a mq. 35 se per una persona , ai sensi dell'art. 48 del R.E.C. di Sestri Levante ; nella fattispecie la superficie utile dell'attuale alloggio è di mq. 84,02 che per $\frac{1}{2}$ corrisponde a mq. 42,01 inferiore alla superficie minima richiesta per realizzare due alloggi monostanza per due persone ciascuno ; sarebbe possibile urbanisticamente realizzare un alloggio monostanza per una persona ed un alloggio monostanza per due persone ma certamente si andrebbe a deprezzare notevolmente gli immobili realizzabili anche in considerazione dei rilevanti e costosi interventi edilizi necessari .-

Visto quanto sopra il sottoscritto CTU ritiene che l'immobile ed i suoi accessori di cui trattasi non sia comodamente divisibile e pertanto bisogna dare anche risposta negativa all'altra parte del presente quesito peritale ove si fa presente che , ove possibile , occorrerebbe procedere alla formazione di porzioni corrispondenti alle quote dei condividenti : dal momento che non si ritiene possibile dividere l'alloggio , non si procederà alla formazione di porzioni corrispondenti alle quote dei condividenti .-

CTU Geom. Crovo Claudio

CAUSA :
G.I. Dott. Pasquale Grasso
R.G. n. 509/2007

3.3 Terzo quesito " Nel caso in cui i beni non siano comodamente divisibili predisponga un prospetto per l'ordinanza di vendita riportando gli estremi catastali confini inclusi e le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di cui si deve ordinare la cancellazione " .-

3.3.1 Prospetto per l'ordinanza di vendita

BENI IMMOBILI IN COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Descrizione immobile : Nella casa di civile abitazione contrassegnata dal civico 23 (ventitre) di Via Negrotto Cambiaso l'appartamento ubicato al piano quarto (quinto fuori terra) distinto con il numero interno 11 (undici) composto di ingresso-corridoio, disimpegno , cucina , bagno principale e bagno secondario , soggiorno , due camere , salotto , quattro poggiali di cui due esposti a nord e due esposti a sud accessibili tutti da locali principali , con annesso locale cantina n. 11 al piano terreno ; è compresa nella vendita la quota indivisa di comproprietà spettante sulle aree di parcheggio ubicate nei fondi del caseggiato , dove il proprietario di ciascun alloggio avrà diritto a parcheggiare un'autovettura nell'apposito spazio a tal fine predisposto .-

Confini : appartamento : da nord in senso orario con area cortilizia , vano ascensore , vano scale , vano corridoio condominiale , appartamento int. 12 civico 23 , area cortilizia , appartamento interno 8 civico 21 , sotto interno 8 civico 23 , sopra il tetto ; cantina : da nord in senso orario con muri perimetrali , cantina C12 , passaggio condominiale , cantina C10 ; posto auto : da nord in senso orario con altro posto auto di proprietà di terzi , area condominiale da due lati , passaggio condominiale .-

Dati catastali immobile : Catasto Urbano - Foglio 24 , mappale 521

CTU Geom. Crovo Claudio

CAUSA :
G.I. Dott. Pasquale Grasso
R.G.n. 509/2007

sub 35 , zona censuaria 1 , Viale Negretto Cambiaso n. 23 , piano 4-T ,
interno 11 , categoria A/3 , classe 4 , consistenza vani 6,5 , rendita
catastale € 704,96 .-

Proprietà : _____ nata a _____ (GE) il : _____ ,
proprietaria per 1/2 ; _____) nato a _____ (AL) il _____) ,
proprietario per 1/2 .-

3.3.2 Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

il sottoscritto ha provveduto alle visure ipotecarie presso la locale
Conservatoria dei RR.II. (**cfr. all. "I"**) dalle quale risulta quanto segue.-

Dalle visure suindicate sull'immobile oggetto di vertenza e a carico degli
attuali proprietari non risultano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli
da cancellare .-

3.4 **Quarto quesito** " *Provveda altresì alla stima del valore degli arredi dell'immobile* "

In data 15/07/2011 il sottoscritto CTU a seguito di comunicazione a
mezzo lettera raccomandata inviata alle parti ed al CTP di parte attrice in
data 06/07/2011 , coadiuvato dal collaboratore Rag. _____ all'uopo
autorizzato dal Giudice Istruttore in data 24/06/2011 a seguito di istanza
di richiesta di collaborazione professionale , provvedeva ad accedere
presso l'immobile oggetto di vertenza sito in Sestri Levante , Via Negretto
Cambiaso 23/11 per procedere alla stima dei mobili presenti nell'immobile
stesso .-

In data 06/06/2011 in occasione del sopralluogo agli immobili si era già
provveduto alla redazione della documentazione fotografica degli arredi (**cfr. all.to "F"**)
e dei quadri (**cfr. all.to "G"**) presenti

CTU Geom. Crovo Claudio

CAUSA :
G.I. Dott. Pasquale Grasso
R.G. n. 509/2007

nell'appartamento .-

Come risulta dal verbale redatto in pari data (**cfr. all. to "L"**) , anche sulla scorta delle indicazioni relative alle proprietà dei singoli beni mobili fornita dal Sig. _____ si è determinato il valore dei beni mobili presenti nell'immobile e la loro proprietà come di seguito riportato e redigendo altresì una scheda riassuntiva degli stessi (**cfr. all.to "M"**).-

Si precisa , come riportato nel verbale di stima dei beni mobili e nella relativa scheda riassuntiva , che i beni mobili presenti nell'appartamento sono in parte di proprietà esclusiva della Sig. _____ in quanto di

sua proprietà per provenienza prima del matrimonio col Sig. _____

e quindi di proprietà esclusiva della convenuta Sig. _____ , in

parte di proprietà esclusiva dell'attore Sig. _____ , ed in parte di

proprietà comune dell'attore Sig. _____ o e coniuge Sig. _____

e quindi di proprietà di _____ (attore) per $\frac{3}{4}$ e (

_____ (convenuta) per $\frac{1}{4}$, precisandosi ulteriormente che la titolarità

dei beni è stata così determinata su indicazione del predetto Sig. _____

presente al sopralluogo .-

Beni mobili presenti nel locale cucina

1) Cucina componibile con tre ante basse , quattro cassetti , cucina a gas con forno marca Ariston , lavello in acciaio ad una vasca , cinque pensili ad una anta , cappa , vetrina ad una anta , piano finto marmo , proprietà

_____ € 500,00

2) Lavastoviglie marca CANDY , proprietà c.s. € 100,00

3) Frigorifero marca REX a due porte di proprietà esclusiva del Sig. _____

_____ : € 100,00

CTU Geom. Crovo Claudio

CAUSA :
G.I. Dott. Pasquale Grasso
R.G. n. 509/2007

4) Forno a microonde marca LG proprietà c.s.	€	40,00
5) Televisore a colori marca MIVAR 14" proprietà c.s.	€	50,00
6) Macchina da caffè marca GAGGIA di proprietà		
	€	25,00
7) Due Puzzle con cornice proprietà c.s.	€	20,00
8) Un orologio a muro proprietà c.s.	€	5,00
9) Un lampadario a una luce di proprietà c.s.	€	10,00
10) Inoltre stoviglie , generi alimentari , posate e strofinacci di nessun valore commerciale di proprietà	: €	0,00
11) Tavolo ovale con quattro gambe , piano in finto marmo con quattro sedie analoghe di proprietà c.s. :	€	60,00
12) Nel terrazzo vasi e mobiletti di nessun valore di proprietà di	€	0,00
<u>Beni mobili presenti nel locale corridoio</u>		
13) Mobiletto con tre cassetti e due ante proprietà c.s.	€	130,00
14) Mobile mosso con due ante , quattro cassetti e vano a giorno , proprietà c.s.	€	250,00
15) Dipinto ovale stile fiammingo raffigurante vaso di fiori di proprietà c.s.	€	80,00
16) Porta ombrelli in ceramica di proprietà c.s.	€	25,00
17) Una fotografia con cornice raffigurante Sestri Levante di proprietà c.s.	€	50,00
18) Uno specchio rettangolare con cornice dorata di proprietà c.s.	€	50,00
19) Quattro dipinti ovali raffiguranti fiori , piccoli di proprietà c.s.		

CTU Geom. Crovo Claudio

CAUSA :
G.I. Dott. Pasquale Grasso
R.G. n. 509/2007

	€	100,00
20) Quattro stampe con fiori di proprietà c.s.	€	40,00
21) Un lampadario in metallo e gocce cristallo a sei luci di proprietà c.s.		
	€	180,00
22) Una statuina in porcellana Capodimonte raffigurante donna con bimbo di proprietà c.s.	€	75,00
22 bis) Inoltre oggetti vari e sopramobili di nessun valore di proprietà di		
	€	0,00
23) Un grande specchio senza cornice alto circa ml. 2,00 di proprietà c.s.		
	€	125,00

Beni mobili presenti nel locale sala da pranzo

24) Mobile in stile barocco-piemontese con quattro ante basse , quattro cassetti , due ante alte , due ante a vetro , tavolo rotondo , quattro sedie analoghe , di proprietà esclusiva di	€	1.800,00
25) Mobile porta TV in legno con quattro gambe e un cassetto , di proprietà	€	250,00
26) Mobiletto bianco laccato con soprastante numerose bottiglie di vino e spumante di proprietà esclusiva	€	130,00
27) Divano angolare in stoffa color nocciola di proprietà esclusiva		
	€	150,00
28) Due poltroncine con schienale e seduta imbottita in legno di proprietà c.s.	€	200,00
29) Tavolinetto basso con piano ovale di cristallo di proprietà		
	€	200,00
30) Tavolinetto con soprastante lampada in ceramica di proprietà		

CTU Geom. Crovo Claudio

CAUSA :
G.I. Dott. Pasquale Grassi
R.G. n. 509/2007

esclusiva di	€	160,00	
31) Televisore a colori marca MIVAR 28" di proprietà esclusiva	€	100,00	
32) Orologio a pendolo senza marca visibile di proprietà esclusiva	€	180,00	
33) Lampada alogena in ottone di proprietà esclusiva di (€	50,00	
34) Dipinto raffigurante vecchio con pipa senza firma visibile , di proprietà c.s.	€	180,00	
35) Stampa a firma Pissarro , un dipinto raffigurante vaso di fiori , altro raffigurante paesaggio montano , altro una veduta del duomo di Milano , un paesaggio raffigurante uomo con carrozzella , altro quadro di vaso di fiori , un paesaggio montano e una stampa raffigurante bambino ; quadri in parte firmati con firma illeggibile , comunque di scarso valore , di proprietà esclusiva di	€	500,00	
36) Tappeto 250x180 cm circa di proprietà c.s.	€	100,00	
37) Lampadario in metallo e gocce di cristallo , a sei luci , di proprietà c.s.	€	180,00	
38) Quattro pezzi in argento di proprietà esclusiva di	€	300,00	
39) Un vassoio rettangolare e uno tondo e una caffettiera in metallo di proprietà esclusiva di	€	50,00	
40) Grande vassoio in argento a due manici di proprietà esclusiva di	€	400,00	
41) Bicchieri , tazzine e oggetti vari di nessun valore commerciale di			

CTU Geom. Crovo Claudio

CAUSA :
G.I. Dott. Pasquale Grasso
R.G. n. 509/2007

proprietà di _____ e _____ € 0,00

Beni mobili presenti nel corridoio zona notte

42) Scarpiera appendiabiti con anta scorrevole a vetro di proprietà di _____

€ 200,00

43) Due quadri ovali raffiguranti vasi di fiori di proprietà c.s.

€ 50,00

44) Un quadro a mezzo punto con cornice dorata di proprietà c.s.

€ 50,00

45) Lampadario a gocce a una luce di proprietà c.s. € 75,00

Beni mobili presenti nel locale cameretta

46) Camera a ponte con 6 ante , quattro cassetti e vani a giorno , con
divano letto inserito , di proprietà esclusiva di _____

€ 400,00

47) Due librerie contenenti libri e DVD , cassette , di proprietà esclusiva di _____

€ 110,00

48) Televisore a colori MIVAR 21" con sottostante mobiletto contenente
video registratore con anta a vetro di proprietà c.s. € 130,00

49) Una cassetiera con tre cassetti di proprietà c.s. € 120,00

50) Tappeto orientale 250x150 di proprietà esclusiva di _____

€ 500,00

51) Due dipinti raffiguranti paesaggi e due stampe su metallo e due
quadri marinari di proprietà esclusiva di _____ € 100,00

52) Cassetiera metallica rossa a sei cassetti di proprietà esclusiva di _____

€ 25,00

53) N. 2 lampade di cui una in ceramica e altro in metallo con cappello in _____

CTU Geom. Crovo Claudio

CAUSA :
 G.I. Dott. Pasquale Grasso
 R.G. n. 509/2007

stoffa di proprietà esclusiva di	€ 80,00	66)
54) Lampadario in metallo e gocce di cristallo di proprietà esclusiva di		67)
	€ 90,00	68)
<u>Beni mobili presenti nel locale bagno principale</u>		
55) Lavatrice IGNIS di proprietà esclusiva di		69)
	€ 50,00	
56) Mobile da bagno con grande specchio con luci , lavello con piano in		70)
marmo , quattro antine e due cassette , di proprietà esclusiva di		71)
	€ 250,00	72)
57) Lampadario a una luce a globo di proprietà c.s.	€ 10,00	Sta
<u>Beni mobili presenti nel locale camera matrimoniale</u>		
58) Camera matrimoniale composta di comò stile barocco con due cassette		74
e alzata a specchio , letto matrimoniale in ottone , due comodini con un		Be
cassetto e una anta , di proprietà esclusiva di	€ 1.300,00	N
59) Appendiabiti e una poltroncina di proprietà c.s.	€ 100,00	B
60) Tre stampe e tre quadretti di proprietà c.s.	€ 130,00	N
61) Due lampade da comodino con cappello e un lampadario in metallo ,		E
con varie luci e finiture in onice di proprietà c.s.	€ 230,00	7
62) Grande armadio con 4 ante , 4 cassette , di proprietà esclusiva di		c
	€ 250,00	I
63) Televisore MIVAR 15" di proprietà esclusiva c.s.	€ 50,00	
64) Indumenti e vestiti di nessun valore commerciale	€ 0,00	
<u>Beni mobili presenti nel locale cameretta</u>		
65) Grande armadio con sei ante doppia stagione laccato , di proprietà		
esclusiva di	€ 350,00	

CTU Geom. Crovo Claudio

CAUSA :
G.I. Dott. Pasquale Grasso
R.G. n. 509/2007

66) Grande specchio con cornice in legno di proprietà c.s.	€	60,00
67) Una poltrona con braccioli di proprietà c.s.	€	120,00
68) N. 5 quadri assortiti di forme e misure e soggetti di proprietà c.s.	€	120,00
69) Lampada in legno con cappello in stoffa di proprietà c.s.	€	50,00
70) Tappeto orientale 200x150 cm circa di proprietà c.s.	€	190,00
71) Lampadario in vetro a sei luci di proprietà c.s.	€	100,00
72) Impianto stereo contenuto in mobile di legno di proprietà di	€	150,00
73) Comodino con tre cassetti di proprietà c.s.	€	100,00
74) Oggetti vari , indumenti , giocattoli , di nessun valore	€	0,00

Beni mobili presenti nel locale bagno secondario

Nessun oggetto di valore

Beni mobili presenti nel terrazzo esterno

Nessun oggetto di valore

Beni mobili presenti nel locale cantina al piano terreno

75) Frizer a 5 cassetti senza marca , attrezzi vari , di proprietà esclusiva di	€	100,00
---	---	--------

RIEPILOGO

1) Beni mobili di proprietà esclusiva di	:	€	2.235,00
2) Beni mobili di proprietà esclusiva di	:	€	7.700,00
3) Beni mobili di proprietà di	:		
		€	2.650,00
VALORE COMPLESSIVO BENI MOBILI		€	12.585,00

CTU Geom. Crovo Claudio

CAUSA :
G.I. Dott. Pasquale Grasso
R.G. n. 509/2007

Qualora debba ritenersi anche i beni mobili gravati dal diritto d'uso si espone di seguito il valore della nuda proprietà dei beni mobili di cui ai punti 2) e 3) rispettivamente di proprietà per l'intero e di una metà di _____, operando come per i beni immobili precedentemente descritto :

Valore beni punto 2) :	€ 7.700,00
Valore nuda proprietà dei beni di cui al punto 2)	€ 6.448,75
Valore beni punto 3) :	€ 2.650,00
Valore di ½ dei beni punto 3) di piena proprietà di _____ :	€ 1.325,00
Valore quota di ½ dei beni punto 3) di proprietà _____ a gravata del diritto d'uso :	€ 1.325,00
Valore nuda proprietà della quota di ½ dei beni punto 3) gravata del diritto d'uso :	€ 1.209,06

4. Risposte alle note presentate dai consulenti tecnici delle parti

Il CTP di parte attrice ha prodotto memoria di parte (cfr. all. "N").

La parte convenuta non ha prodotto memoria di parte riservandosi, come comunicato al CTU telefonicamente la Sig.ra _____ in data 24/08/2011, di produrre eventuali osservazioni alla relazione peritale che verrà depositata dal CTU .-

4.1 MEMORIA DI PARTE ATTRICE

Nulla da osservare alla memoria di parte in quanto la stessa ha ritenuto di confermare quanto riportato nella bozza peritale .-

Si ritiene solamente di far rilevare che il valore dei beni immobili di nuda proprietà indicato al punto H non sia corretto in quanto il calcolo è stato

CTU Geom. Crovo Claudio

CAUSA :
G.I. Dott. Davini Franco
R.G. n. 509/2007

Geom. CROVO CLAUDIO
Via Umberto I , 42/1
16044 CICAGNA GE
tel. 0185/1872216
fax 0185/1831310
Cell. 388 3554060
e-mail studiocm2000@gmail.com
claudio.crovo@geopec.it

TRIBUNALE DI GENOVA

EX TRIBUNALE DI CHIAVARI

SEZIONE 7

G.I. Dott. DAVINI FRANCO

Ruolo Generale 509/2007

Vertenza promossa da:

1) I

1)

contro

1)

1).

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.I. del Tribunale di GENOVA

1. Premessa

In data 16/05/2017 , la S.V. Ill.ma incaricava me sottoscritto Geom. CROVO CLAUDIO in qualità di CTU, iscritto all'Albo Geometri di GE al numero 1588 codice fiscale CRV CLD 48M15 C673R; con studio in VIA UMBERTO I, 42/1 a CICAGNA (GE) di :

-1) provvedere alla regolarizzazione catastale evidenziate , firmando nell'interesse del procedimento , anche per conto dei proprietari le relative richieste al catasto ;

-2) provvedere alla redazione dell'APE anche avvalendosi di collaboratore esterno "

Sulla scorta della relazione peritale principale depositata in data 26/08/2011 ed a seguito di sopralluogo di controllo per verificare che lo stato dei luoghi attuali fosse conforme a quanto indicato nella relazione prima indicata (cfr. all. "A") , i

CTU Geom. Crovo Claudio



CAUSA :
G.I. Dott. Davini Franco
R.G. n. 509/2007

sottoscritto ha provveduto alla redazione della documentazione richiesta come di seguito descritto .-

RISPOSTE ALL'INCARICO RICEVUTO

-1) provvedere alla regolarizzazione catastale evidenziate , firmando nell'interesse del procedimento , anche per conto dei proprietari le relative richieste al catasto ;

Come riportato a pagg. 12/13 della relazione peritale depositata in data 26/08/2011 la planimetria catastale depositata in Catasto in data 05/06/1981 riportava una erronea posizione della porta di accesso alla cantina posta al piano terreno , necessitando pertanto la redazione di pratica di variazione catastale per aggiornamento planimetrico corrispondente allo stato allo stato reale dei luoghi e come riportato negli elaborati progettuali di cui alla concessione edilizia di variante n. 136 del 22/10/1979 .-

Si è pertanto provveduto alla variazione catastale per esatta rappresentazione grafica mediante redazione di pratica Docfa inoltrata all'UTE di Genova in data 30/08/2017 (cfr all. "B") , corredata della nuova planimetria catastale (cfr. all. "C").-

In data 31/08/2017 è stata rilasciata dall'UTE di Genova la ricevuta di avvenuta denuncia di variazione (cfr. all. "D") .-

A seguito della suddetta pratica catastale l'unità immobiliare è censita in catasto come segue (cfr. all. "E") , precisando che l'immobile originariamente identificato con mappale 251 sub 35 , per allineamento mappe ha assunto attualmente l'identificativo mappale 630 sub 35 :

Ditta catastale : nata a (GE) il
proprietaria per 1/2 ;) nato a (AL) il
proprietario per 1/2 .-

Dati catastali : Foglio 24 , mappale 630 sub 35 , Via Negrotto Cambiaso 23 , piano

CTU Geom. Crovo Claudio



CAUSA :
G.I. Dott. Davini Franco
R.G. n. 509/2007

T-4 , interno 11 , zona censuaria 1 , categoria A/3 , classe 4 , consistenza vani 6,5
superficie catastale totale mq. 103 , superficie catastale totale escluse aree scoperte
mq. 98 , rendita catastale € 704,96 .-

-2) provvedere alla redazione dell'APE anche avvalendosi di collaboratore esterno

Il sottoscritto CTU , avvalendosi di collaboratore esterno nella persona del Dott. Arch.
Querolo Lorenzo , ha provveduto alla redazione per l'immobile della certificazione
energetica richiesta (APE) che è stata redatta in data 02/09/2017 come da
documentazione allegata alla presente (cfr. all. "F") .-

I dati della certificazione energetica sono i seguenti :

Numero Certificato : **33710** ; Data protocollo : **02/09/2017** : **Numero**
Protocollo : PG/2017/0289249 ; Classe Energetica : **G** ; kWh/mq anno :
168,11 .-

Ritenuto di avere fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto si rassegna la presente
relazione composta di 03 pagine dattiloscritte e da n. 06 allegati , restando a
disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per eventuali chiarimenti e/o integrazioni
ritenuti utili per la vertenza .-

Cicagna , li 04/09/2017

Il CTU
(Crovo geom. Claudio)

CTU Geom. Crovo Claudio



CAUSA :
G.I. Dott. Balba Andrea
R.G. n. 509/2007

Geom. CROVO CLAUDIO
Via Umberto I , 42/1
16044 CICAGNA GE
tel. 0185/1872216
fax 0185/1831310
Cell. 388 3554060
e-mail studiocrm2000@gmail.com
claudio.crovo@geopec.it

TRIBUNALE DI GENOVA

EX TRIBUNALE DI CHIAVARI

SEZIONE 7

G.I. Dott. BALBA ANDREA

Ruolo Generale 509/2007

Vertenza promossa da:

1) _____ - attore ;

1) _____

contro

1) _____ convenuta

1) _____ Consulente Legale

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.I. del Tribunale di GENOVA

1. Premessa

In data 25/05/2018 , la S.V. Ill.ma incaricava me sottoscritto Geom. CROVO CLAUDIO in qualità di CTU, iscritto all'Albo Geometri di GE al numero 1588 codice fiscale CRV CLD 48M15 C673R; con studio in VIA UMBERTO I, 42/1 a CICAGNA (GE) di redazione di relazione integrativa relativamente al seguente quesito :

" Dispone che il Geom. Crovo Claudio faccia aggiornamento della sola stima del bene immobile in Sestri Levante con deposito del proprio elaborato entro il 6.7.2018".-

Sulla scorta della relazione peritale principale depositata in data 26/08/2011 il sottoscritto ha provveduto alla sottoestesa relazione peritale volta all'aggiornamento attuale del valore dell'immobile in Sestri Levante .-

CTU Geom. Crovo Claudio



CAUSA :
G.I. Dott. Balba Andrea
R.G. n. 509/2007

RISPOSTA ALL'INCARICO RICEVUTO

Per rispondere al quesito peritale il sottoscritto ha provveduto alla consultazione di pubblicazioni immobiliari del settore e a consultare agenzie immobiliari operanti in loco .-

L'immobile di cui trattasi è ubicato in zona semicentrale del Comune di Sestri Levante , posto al piano 4° del condominio di cui fa parte; costituisce accessorio dell'appartamento il locale cantina al piano terra ed il posto auto in assegnazione sempre al piano terreno contraddistinto dalla lettera 11C .-

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata nella relazione principale in mq. 105,00 .-

Per l'immobile e la zona in esame vengono registrate da autorevoli osservatori del mercato immobiliare le seguenti quotazioni parametriche unitarie :

Quotazioni OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO

Zona semicentrale/San Bartolomeo - residenziale - abitazione di tipo economico - stato conservativo normale - 2° semestre 2017 (ultimo disponibile) : Min €/mq. 2100 - Max €/mq. 3100

Per la determinazione del segmento tra il valore minimo e massimo in cui si colloca l'immobile oggetto di stima si ritiene procedere 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 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 degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati .-

CTU Geom. Crovo Claudio



CAUSA :

G.I. Dott. Balba Andrea

R.G. n. 509/2007

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali di cui al punto 1.2 del provvedimento è determinato dall'applicazione della seguente formula :

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) K , dove :

Val OMI min e Val OMI max indicano rispettivamente i valore minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'OMI con riferimento alla provincia al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ;

K rappresente la media ponderata di due coefficienti , K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano , ed è calcolato sulla base della seguente formula :

$K = (K1 + 3xK2) / 4$, dove nel caso specifico :

K1 (taglio superficie oltre 70 mq. fino a 120 mq. : 0,5

K2 (livello di piano) - piano intermedio : 0,5 , da cui

$K = (0,5 + 3x0,5) / 4 = 0,5$, e quindi il valore unitario normale sarà dato da :

Valore normale unitario : $2100 + (3100 - 2100) x 0,5 = \text{€/mq. } 2.600,00$

Quotazioni BORSINO IMMOBILIARE . IT

Per la zona Semicentrale e Frazioni di pregio ambientale (corrispondente alla zona semicentrale/San Batolomeo dell'OMI) la quotazione fornita per abitazioni di tipo economico in fascia media è di €/mq. 2.044,00 ; a detto valore devono essere applicati dei coefficienti relativi all'immobile di cui trattasi come segue :

- abitazione libera : 0% ; piano superiore con ascensore : +5% ; stato di conservazione - buono stato : 0% ; luminosità - luminoso : +5% ; esposizione e vista esterna : +5% ; edificio di 20-40 anni normale : 0% ; riscaldamento centralizzato : 0% ; **coefficiente globale da applicare al valore : + 15%** , da cui il valore unitario

applicabile sarà di $2.044,00 + 15\% : \text{€/mq. } 2.350,00 \text{ p.a.}$

Viste le due valutazioni come sopra determinate , si ritiene congruo applicare per

CTU Geom. Crovo Claudio



CAUSA :
G.I. Dott. Balba Andrea
R.G. n. 509/2007

l'immobile di cui trattasi il valore unitario pari ad €/mq. 2.500,00 .-

VALORE IMMOBILE ALL'ATTUALITA' :

MQ. 105,00 X €/mq. 2.500,00 = € 262.500,00

Come nella perizia originale si determina di seguito il valore dell'immobile gravato da

diritto di abitazione a favore del Sig. .-

Età attuale del Sig. : anni 79

Valore diritto usufrutto : € 262.500,00 x 21,75 % = € 57.093,75

Abbattimento del valore dell'usufrutto per equiparazione a diritto di abitazione :

€ 57.093,75 x 35% = € 19.982,81

Valore diritto di abitazione : € 57.093,75 - 19.982,81 = € 37.110,94

VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' DELL' IMMOBILE ALL'ATTUALITA'

GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE

€ 262.500,00 - € 37.110,94 = € 225.390,00 P. A .

Ritenuto di avere adempiuto fedelmente all'incarico ricevuto si rassegna la presente

relazione composta di 4 pagine dattiloscritte .-

Cicagna , li 04/07/2018

Il CTU

(Crovo geom. Claudio)

CTU Geom. Crovo Claudio

