

STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

TRIBUNALE DI GENOVA



All' Ill.mo Giudice Istruttore

Dott. Pasquale GRASSO



Causa Civile R.G. n° 10100/2012, promossa da:

c o n t r o

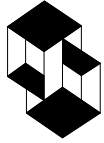
e c o n t r o

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE ED AGENZIA

DEL DEMANIO

(terzo chiamato)





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
 Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
 Cell.: 329/2131790
 Indirizzo mail: pignar@libero.it
 Pec: riccardo.pigna@geopec.it

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

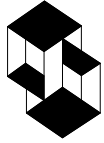


Il sottoscritto Geom. Riccardo PIGNA, nato a Chiavari il 05/06/1964, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Genova al N° 2351 ed inserito nell'Elenco dei Consulenti del Tribunale e della Corte d'Appello di Genova, con studio tecnico professionale in Comune di Chiavari, Via Nino Bixio civ. 22/D int. 19, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa in epigrafe con l'incarico di rispondere al seguente quesito:

" ... procedersi a ctu volta a determinare il valore di mercato attuale dei beni oggetto di comunione e a valutare la divisibilità in natura dello stesso.

In particolare il ctu sarà chiamato a determinare il valore di mercato attuale a) dell'immobile dall'immobile (meglio descritto nella ctu a firma ing. Marina Cabigliera, in atti) sito in Arenzano in loc. Pineta in Via della Torretta n.9; b) degli arredi di detta abitazione di proprietà esclusiva del de cuius. Il ctu dovrà inoltre determinare il valore del diritto di cui all'art. 540 co. 2 c.c. sul predetto immobile per





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
 Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
 Cell.: 329/2131790
 Indirizzo mail: pignar@libero.it
 Pec: riccardo.pigna@geopec.it

il periodo dal 31.5.2012 al 30.5.2013. Infine il ctu dovrà valutare se, alla luce delle quote dei condividenti come accertate in causa, il compendio in questione sia comodamente divisibile."

Lo scrivente prestava il giuramento di rito all'Udienza del giorno 20/06/2019 durante la quale venivano stabiliti i termini per deposito della presente Relazione d'Ufficio, a far data dall'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 09/07/2019.

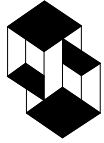
In particolare l'Ill.mo G.I. stabiliva che il C.T.U. avrebbe dovuto inviare ai Consulenti delle parti la propria "Bozza di Relazione d'Ufficio" entro il 31/10/2019, concedendo termine per il deposito di eventuali Memorie per Osservazioni per il giorno 14/11/2019, depositando quindi la stesura definitiva della Relazione d'Ufficio entro il successivo 28/11/2019.



A) OPERAZIONI PERITALI.

In data 09/07/2019, in Comune di Arenzano e più precisamente presso i luoghi di Causa avevano inizio le operazioni peritali della Causa in epigrafe alla presenza dei Signori:





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

Allegato n° 2) entro la data stabilita del 31/10/2019, inviandola ai C.T.P. e concedendo ai medesimi termine entro il giorno 14/11/2019 per il deposito di eventuali Memorie per Osservazioni.

Successivamente, entro il 28/11/2019, lo scrivente si sarebbe impegnato a depositare la propria Relazione d'Ufficio definitiva presso il Tribunale di Genova.



Il C.T.U., nello svolgimento delle operazioni peritali di cui sopra, ha provveduto a verbalizzare tutto quanto svolto ed accertato (vedi Allegato n° 1).

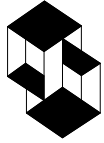


B) ACQUISIZIONE ULTERIORE DOCUMENTAZIONE.

Al fine di rispondere in modo esauriente e completo al quesito posto dall'Ill.mo Giudice Istruttore, lo scrivente ha reperito presso i competenti Uffici la seguente documentazione integrativa:

- stralcio mappa catastale computerizzata (Vax) aree oggetto di interesse (vedi Allegato n° 3);
- visure certificati catastali immobili oggetto di





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
 Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
 Cell.: 329/2131790
 Indirizzo mail: pignar@libero.it
 Pec: riccardo.pigna@geopec.it

interesse (vedi Allegato n° 4);

- copia planimetrie catastali immobili oggetto di interesse (vedi Allegato n° 5);

- copia Autorizzazione Edilizia n° 1512 del 20/05/1959 e relativa Autorizzazione di Abitabilità n° 19/1961 del 30/06/1961 agli atti comunali di Arenzano (vedi Allegato n° 6);

- copia Concessione Edilizia in Sanatoria n° 15503/85 del 20/03/1993 agli atti comunali di Arenzano (vedi Allegato n° 7).



C) ESAME MEMORIE PRELIMINARI DEI C.T. DI PARTE.

Il C.T.U., su specifica richiesta dei Consulenti di parte, ha concesso ai medesimi di depositare brevi Memorie preliminari (vedi Allegato n° 11 e 12).

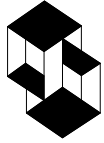
Di seguito verranno sinteticamente esaminati i contenuti delle medesime.



C.1) Memoria C.T. di parte convenuta.

, premessa una descrizione degli immobili oggetto di stima, provvede ad analizzare il contesto territoriale





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
 Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
 Cell.: 329/2131790
 Indirizzo mail: pignar@libero.it
 Pec: riccardo.pigna@geopec.it

entro il quale i medesimi beni risultano inseriti e riferisce circa l'andamento del mercato immobiliare (in generale e per la zona particolare).

Sulla scorta dei propri ragionamenti, il C.T. di parte convenuta conclude ponendosi sostanzialmente in linea con le valutazioni dei beni effettuate nella precedente Relazione d'Ufficio dell'Ing. Marina CABIGLIERA.

Esaminata in dettaglio la Memoria, lo scrivente nulla ritiene di dover riferire in merito.



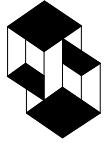
C.2) Memoria C.T. di parte del terzo chiamato.

Il , premessa una descrizione dei criteri adottati per eseguire la stima degli immobili oggetto di vertenza, ha provveduto ad effettuare detta stima con il metodo della "comparazione".

Il C.T.P. ha quindi provveduto ad esaminare n° 2 compravendite e n° 3 immobili in vendita presso Agenzie Immobiliari operanti in zona, di beni dalla medesima ritenuti similari, per dedurre in sintesi un "prezzo medio unitario".

Il prezzo medio ottenuto è stato successivamente verificato ulteriormente mediante





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

confronto con la Banca Dati dell'O.M.I. (Agenzia delle Entrate).

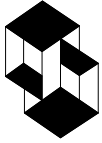
Il valore (complessivo) attribuito ai beni oggetto di stima d ammonta ad Euro 622.700,00.

Esaminata in dettaglio la Memoria, lo scrivente ritiene preliminarmente (e rispetto alla valutazioni dello scrivente) che la medesima risulti gravata da alcune diverse interpretazioni dei criteri di applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione delle superfici dei locali e/o degli accessori annessi ai beni oggetto di stima.

Ne deriva una consistenza generale che non coincide con quella che lo scrivente ha provveduto a calcolare secondo apposita Tabella dell'Agenzia delle Entrate (vedi Allegato n° 8).

Trattasi di differenza di consistenza di lieve entità (mq. 155,88 complessivamente calcolati per i due beni dal contro mq. 148,79 - per l'appartamento - e mq. 20,87 - per il box auto - calcolati dallo scrivente ed esplicitati in apposite Tabelle in allegato) che comporta, a parere dello scrivente, una minima differenza di calcolo del C.T. di parte del terzo chiamato.





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
 Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
 Cell.: 329/2131790
 Indirizzo mail: pignar@libero.it
 Pec: riccardo.pigna@geopec.it

Le differenze sopra evidenziate derivano dal fatto che il . ha provveduto:

- ad omogeneizzare con coefficienti diversi da quelli della Tabella dell' Agenzia delle Entrate gli accessori e le aree esterne annesse;

- ad omogeneizzare la superficie del box auto ritenendo il medesimo, in maniera soggettiva, quale accessorio direttamente annesso all'appartamento;

- ad applicare alla consistenza ottenuta un unico prezzo di mercato (non prendendo quindi in considerazione prezzi unitari diversi per l'appartamento ed il box auto).

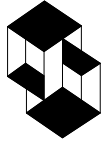
Da tutto quanto sopra esposto deriva una differenza di valutazione dei beni tra quella effettuata dal C.T. di parte del terzo chiamato e quella dello scrivente che verrà meglio evidenziata nelle successive risposte del C.T.U. al quesito dell' Ill.mo G.I.



D) RISPOSTE AL QUESITO.

Il C.T.U., sulla scorta di quanto precedentemente rilevato ed accertato sui luoghi di Causa ed in funzione anche dei contenuti delle Memorie Preliminari fornite dai C.T.P., provvederà





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

a rispondere al quesito postogli dall'Ill.mo Giudice Istruttore che, per comodità di lettura, si trascrive di seguito nei suoi punti fondamentali.



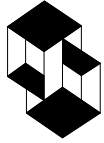
D.1) " ... procedersi a ctu volta a determinare il valore di mercato attuale dei beni oggetto di comunione e a valutare la divisibilità in natura dello stesso.

In particolare il ctu sarà chiamato a determinare il valore di mercato attuale a) dell'immobile dall'immobile (meglio descritto nella ctu a firma ing. Marina Cabigliera, in atti) sito in Arenzano in loc. Pineta in Via della Torretta n.9; ... "

L'esame della documentazione agli atti, con particolare riferimento anche alla precedente Relazione d'Ufficio a firma dell'Ing. Marina CABIGLIERA, oltre che l'esame della documentazione acquisita durante lo svolgimento delle operazioni peritali, ha permesso di accertare quanto di seguito esposto.

Gli immobili oggetto della presente divisione risultano sostanzialmente essere due unità immobiliari, rispettivamente ad uso abitativo (oltre





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

locali sottoscala ed aree esterne annesse) e ad uso box auto, contenute in un più ampio compendio immobiliare denominato "Condominio del Pino" sito in Comune di Arenzano - Località Pineta - distinti con il civico n° 9 (abitazione) e l'interno n° 10 (box auto) di Via della Torretta.

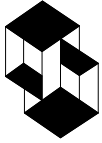
Ubicato in zona di prima collina lato ponente limitrofa al centro del Comune di Arenzano, l'immobile che contiene le unità oggetto di stima, nella sua generalità risulta essere costituito da tre piani fuori terra, con struttura portante in C.A., solai interpiano in struttura mista a nervature parallele, murature perimetrali in mattoni con interposta camera d'aria e copertura a tetto a falde rivestito in abbadini alla genovese.

In normale stato di conservazione e manutenzione, con esposizione principale verso Sud, gode di ottimo spazio visivo panoramico verso il mare e risulta inserito in ampia porzione di terreno/giardino, adibito principalmente a verde privato.

L'accesso allo stabile avviene tramite strada privata con scarso traffico.

Le unità immobiliari oggetto di vertenza





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
 Via Nino Bixio, 22/ D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
 Cell.: 329/2131790
 Indirizzo mail: pignar@libero.it
 Pec: riccardo.pigna@geopec.it

risultano censite al N.C.E.U. del Comune di Arenzano con i seguenti identificativi catastali:

- appartamento Foglio 25, Mappale 874, Sub. 3 graffato con il Mappale 878 e con il Mappale 879 Sub. 2 (quest'ultimo non oggetto della presente stima), Categoria A/1, Classe 3, Consistenza vani 8, Rendita € 2.974,79, Via della Torretta n° 9, piano 2;

- box auto Foglio 25, Mappale 861, Sub. 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 35, Rendita € 439,25, Via della Torretta snc, piano T, int. 10.

Il tutto così come meglio identificato mediante visure certificati e planimetrie catastali reperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (vedi Allegato n° 4 e 5).



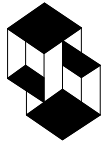
Pare doveroso specificare che gli immobili come sopra identificati (escludendo il Mappale 879 Sub. 2, non facente parte dalla presente valutazione) risultano essere ad oggi catastalmente ancora intestati:

Appartamento Via della Torretta 9:

-

, proprietario;





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
 Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
 Cell.: 329/2131790
 Indirizzo mail: pignar@libero.it
 Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- Direzione Generale Del Demanio - Ministero Finanze
 con sede in Roma, c.f. 80193210582, proprietario per
 1/2.

Box auto Via della Torretta snc int. 10:

-

, proprietario per 1000/1000.



D.1.1) Descrizione analitica dei beni.

Durante i sopralluoghi effettuati nel corso
 di svolgimento delle operazioni peritali lo
 scrivente ha potuto accertare quanto segue.

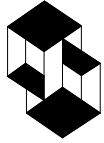


**D.1.1.1) Appartamento civ. n° 9, piano 2, Via
 della Torretta in Arenzano.**

Di forma rettangolare leggermente
 irregolare, l'appartamento civ. n° 9, piano 2, sito
 in Via della Torretta in Comune di Arenzano,
 possiede accesso privato dall'esterno tramite
 giardino annesso e si compone essenzialmente in:

- un soggiorno	mq.	34,70
- una cucina	mq.	12,85
- tre bagni	mq.	11,35
- un corridoio	mq.	7,50





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
 Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
 Cell.: 329/2131790
 Indirizzo mail: pignar@libero.it
 Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- tre camere	mq.	34,40
- un disimpegno	mq.	10,75
- un terrazzo	mq.	22,95
- un poggiolo	mq.	4,95

Oltre ai vani sopra indicati, all'appartamento risultano annessi i seguenti locali posti al piano sottoscala:

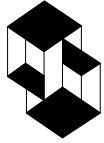
- un ingresso	mq.	2,70
- una camera	mq.	6,35
- un bagno	mq.	1,90

per un totale pari a mq. 122,50 di superficie utile netta abitabile oltre ad un totale pari a mq. 22,95 di superficie terrazzo e mq. 4,95 di superficie poggiolo;

- annessa all'unità immobiliare in esame risulta altresì ampia area esterna di superficie netta pari a circa mq. 298,47, adibita principalmente a verde privato lievemente terrazzato, con presenza di camminamenti, scale di collegamento, ecc.;

- la superficie al lordo della muratura perimetrale e della tramezzatura interna relativa all'abitazione (compreso locali sottoscala, terrazzo e poggiolo esclusi) è pari a circa mq.





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

140,50;

- l'altezza interna dei locali ad uso abitativo è pari a circa ml. 3,00;

- i bagni risultano dotati di idonei sanitari;

- le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate con pittura di colore bianco;

- i serramenti interni sono in legno smaltato in colore bianco;

- i serramenti esterni sono realizzati in legno smaltato in colore bianco;

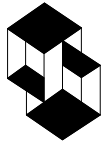
- tutti le aperture esterne sono dotate di persiane alla genovese in legno verniciate in colore verde;

- il portoncino di ingresso è in legno ed è dotato di serrature di sicurezza e/o sistema di blindatura;

- l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e, ad un primo sommario esame, pare eseguito a norma di Legge; non è stato possibile accertare l'esistenza di Certificazione di Conformità dell'impianto;

- l'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda ad uso sanitario risulta del tipo





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
 Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
 Cell.: 329/2131790
 Indirizzo mail: pignar@libero.it
 Pec: riccardo.pigna@geopec.it

autonomo, con alimentazione a Gas Metano; ogni locale pare fornito di adeguato elemento radiante; non è stato possibile accertare l'esistenza di Certificazione di Conformità dell'impianto;

- risultano infine presenti impianti accessori quali impianto citofonico ed antenna Tv.

Nel complesso l'appartamento esaminato si presenta in non perfetto stato di conservazione e manutenzione (alcune porzioni di intonaco interno risultano ammalorate causa infiltrazioni di umidità dall'esterno, con distacco di materiale ed esfoliazione della pitturazione) anche se pare non presenti gravi vizi e/o difetti degni di rilievo.

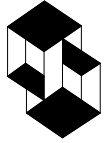


D.1.1.2) Box auto snc, int. 10, piano T, Via della Torretta in Arenzano.

Di forma irregolare, il box auto senza numero civico, distinto con l'int. 10, piano T, sito in Via della Torretta in Comune di Arenzano, con accesso diretto dalla strada e collegato sul retro al giardino annesso all'appartamento di cui al punto precedente, si compone essenzialmente in un unico vano con le seguenti caratteristiche dimensionali:

- Box auto mq. 17,46





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

per un totale pari a mq. 17,46 di superficie utile netta interna;

- la superficie al lordo della muratura perimetrale è pari a circa mq. 20,87;

- l'altezza interna del locale ad uso Box auto è pari a circa ml. 2,05;

- la pavimentazione interna risulta eseguita in piastrelle in gres ceramico;

- le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate con pittura di colore bianco;

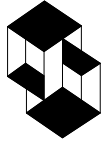
- una piccola porzione di parete interna, posta in corrispondenza dell'accesso secondario, risulta rivestita con piastrelle in ceramica di colore bianco;

- i serramenti esterni sono realizzati in metallo (la basculante di ingresso) ed in legno (la porta secondaria di collegamento con il giardino);

- all'interno del box auto risultano presenti impianto elettrico del tipo sopra traccia ed impianto idraulico con lavabo.

Nel complesso il box auto esaminato si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione (alcune porzioni di intonaco interno risultano ammalorate, con distacco di materiale ed





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

esfoliazione della pitturazione) anche se in generale pare non presenti gravi vizi e/o difetti degni di rilievo.



Il tutto così come meglio descritto con idonea documentazione grafica e fotografica (vedi Allegato n° 9 e 13).



D.1.2) Regolarità catastale.

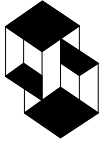
I controlli eseguiti in sito, incrociati con la documentazione reperita presso i competenti uffici, hanno permesso di accertare che:

- l'appartamento civ. 9 (Foglio 25, Mappale 874, Sub. 3 e Mappale 878) risulta catastalmente non conforme.

La planimetria agli atti catastali non riporta infatti una modifica interna riguardante la realizzazione di armadio a muro nella zona ingresso (in riduzione dell'adiacente bagno) e necessita di un aggiornamento mediante presentazione di Denuncia di Variazione (pratica Docfa).

I costi derivanti da tale aggiornamento possono essere così come di seguito riassunti:





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
 Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
 Cell.: 329/2131790
 Indirizzo mail: pignar@libero.it
 Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- diritti di Istruttoria	Euro	50,00
- costi tecnico/professionali	Euro	<u>1.000,00</u>
TOTALE	Euro	1.050,00

- Il Box auto int. 10 (Foglio 25, Mappale 861, Sub. 1) risulta catastalmente conforme.



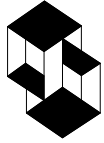
D.1.3) Regolarità urbanistica.

Lo scrivente, ha provveduto ad effettuare idonei controlli in sito sulla base della documentazione urbanistica reperita presso i competenti uffici.

In sintesi è stato possibile accertare che l'immobile che contiene le unità immobiliari in esame risulta essere stato edificato a seguito del rilascio di Autorizzazione Edilizia Prot. n° 1512 del 20/05/1959 con successivo rilascio di Decreto di Abitabilità n° 19/1961 del 30/06/1961 (vedi Allegato n° 6).

Successivamente, per l'appartamento in esame, risultano essere state regolarizzate alcune opere abusive riguardanti la realizzazione dei locali accessori sottoscala, mediante il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n° 15503/85 del 20/03/1993 (vedi Allegato n° 7).





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

Esaminati i documenti precedentemente indicati, lo scrivente ha conseguentemente realizzato misurazioni complete delle unità immobiliari oggetto della presente, per poter successivamente confrontare lo stato di fatto attuale (vedi grafici Allegato n° 9) con i citati elaborati reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arenzano (vedi Allegato n° 6 e 7).

Da detto confronto sono emerse alcune difformità che riguardano principalmente:

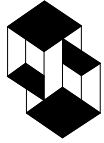
Per l'appartamento civ. 9:

- accorpamento della camera servizi con la cucina per costituire una cucina più ampia;
- riduzione del bagno di servizio con spostamento della porta di ingresso del medesimo;
- demolizione di alcune tramezze che delimitavano l'ingresso, un armadio a muro ed il disimpegno della zona servizi.

La situazione attuale viene già rappresentata nella planimetria catastale agli atti del 1997 a firma del Geom. Andrea ROBELLO, ad eccezione della realizzazione dell'armadio a muro posto in zona ingresso.

Le difformità accertate risultano essere





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
 Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
 Cell.: 329/2131790
 Indirizzo mail: pignar@libero.it
 Pec: riccardo.pigna@geopec.it

sanabili mediante presentazione di Comunicazione Opere interne eseguite dal 17 Marzo 1985 al 01 Gennaio 2005 a sensi art. 22, comma 3 Legge Regione Liguria n° 16/2008.

I costi derivanti da tale regolarizzazione possono essere così come di seguito riassunti:

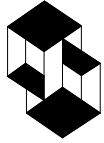
- diritti di Segreteria/Istruttoria	Euro	150,00
- sanzione amministrativa	Euro	172,15
- costi tecnico/professionali	<u>Euro</u>	<u>1.800,00</u>
TOTALE	Euro	2.122,15

Per il box auto int. 10:

- diversa conformazione e localizzazione del locale; in particolare il box auto viene genericamente rappresentato, mediante la sola perimetrazione esterna, sulla planimetria generale in scala 1:500 del sito allegata al progetto originario del 1959 e non viene rappresentato graficamente mediante planimetria di dettaglio.

Il Responsabile dell'U.T.C. del Comune di Arenzano ha riferito allo scrivente che per la sanatoria urbanistica e paesaggistica del box in questione debba essere presentata Istanza di Regolarizzazione con Accertamento di Conformità a sensi art. 48, comma 3 Legge Regione Liguria n°





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
 Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
 Cell.: 329/2131790
 Indirizzo mail: pignar@libero.it
 Pec: riccardo.pigna@geopec.it

16/2008.

I costi derivanti da tale regolarizzazione possono essere così come di seguito riassunti:

- diritti di Segreteria/Istruttoria	Euro	350,00
- sanzione amministrativa	Euro	1.032,00
- costi tecnico/professionali	<u>Euro</u>	<u>2.800,00</u>
TOTALE	Euro	4.122,00

Dopo tali regolarizzazioni gli immobili oggetto di stima risulteranno urbanisticamente conformi.

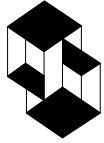


D.1.4) Valutazione dei beni immobili.

Il valore di un immobile, generalmente, dipende dalla località nella quale è ubicato, dalla sua posizione, dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dalla effettiva o potenziale utilizzazione dell'immobile stesso.

Quanto sopra premesso, dopo aver compiuto adeguati sopralluoghi in sito, avendo tenuto conto della funzionalità complessiva dei beni oggetto della presente stima, della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche di altri beni similari a quelli in oggetto, situati in località vicine e dei





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
 Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
 Cell.: 329/2131790
 Indirizzo mail: pignar@libero.it
 Pec: riccardo.pigna@geopec.it

corrispondenti dati tecnico economici accessibili al perito, con conseguenti prezzi di mercato che sono noti, facendo riferimento alle proprie personali esperienze in merito alla stima di valore di mercato di altri immobili simili, lo scrivente, ritiene di poter assegnare agli immobili in questione, quale valore più probabile, quello corrispondente alle seguenti somme.



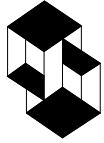
- LOTTO UNO -

Piena proprietà quota pari ad 1/1:

- appartamento in Comune di Arenzano (GE), Via della Torretta civ. n° 9, piano 2, censito al N.C.E.U. del Comune di Arenzano (GE) al Foglio 25, Mappale 874, Sub. 3 graffato con il Mappale 878 e con il Mappale 879 Sub. 2 (quest'ultimo non oggetto della presente stima), Categoria A/1, Classe 3, Consistenza vani 8, Rendita € 2.974,79, Euro 565.402,00, pari ad Euro 3.800,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale dell'appartamento pari a mq. 148,79.

Il valore dell'immobile, dedotte le spese necessaria alla regolarizzazione urbanistica e catastale precedentemente indicate, risulta pari ad





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
 Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
 Cell.: 329/2131790
 Indirizzo mail: pignar@libero.it
 Pec: riccardo.pigna@geopec.it

arrotondati Euro 562.000,00.



- LOTTO DUE -

Piena proprietà quota pari ad 1/1:

- box auto in Comune di Arenzano (GE), Via della Torretta snc, int. n° 10, piano terreno, censito al N.C.E.U. del Comune di Arenzano (GE) al Foglio 25, Mappale 861, Sub. 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 35, Rendita € 439,25, Euro 52.175,00 pari ad Euro 2.500,00 al mq. moltiplicati per la superficie di calcolo commerciale del box auto pari a mq. 20,87.

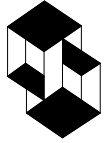
Il valore dell'immobile, dedotte le spese necessaria alla regolarizzazione urbanistica precedentemente indicate, risulta pari ad arrotondati Euro 48.000,00.



Il valore complessivo dei beni immobili sopra elencati corrisponde alla somma di Euro 610.000,00.

Si precisa che per la parametrizzazione delle superfici accessorie (poggioli, aree esterne, locali accessori, ecc.) a superficie lorda commerciale degli immobili sono stati applicati i coefficienti





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

riduttivi di cui ad apposita Tabella dell'Agenzia delle Entrate (vedi Allegato n° 8).

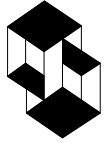
I calcoli della superficie lorda commerciale sono inoltre stati meglio esplicitati mediante redazione di apposite Schede tecniche di Parametrazione (vedi Allegato n° 10).

Infine lo scrivente riferisce che per le valutazioni effettuate si è avvalso di informazioni desunte dalle seguenti banche dati e reperite presso le seguenti Agenzie Immobiliari della zona:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI);
- Banca dati Borsino Immobiliare FIAIP;
- N Immobiliare di Natalina Damonte, Via S. Pallavicino 60/A, Arenzano;
- Fabio Arpe Consulente Immobiliare Re/Max Med, Via G. Mazzini 1, Arenzano;
- Affiliato Tecnocasa Studio Arenzano S.a.s., Corso G. Matteotti 101.

I prezzi unitari applicati agli immobili oggetto di stima hanno inoltre tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare (in fase di calo e con poche compravendite) e della particolare categoria catastale dell'appartamento





STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

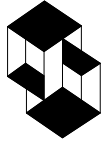
16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

(A/1) che, comportando una più elevata tassazione di Registro (9% contro 2%) lo rende meno appetibile alla potenziale platea di acquirenti.



OMISSIS





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

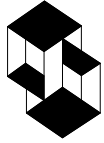


D.4) " ... Infine il ctu dovrà valutare se, alla luce delle quote dei condividenti come accertate in causa, il compendio in questione sia comodamente divisibile."

Il compendio immobiliare oggetto di stima non possiede caratteristiche urbanistiche e/o dimensionali tali da poter essere considerato comodamente divisibile secondo le quote in capo ai condividenti come accertate in Causa.

Trattasi infatti di soli due immobili, strettamente correlati (quanto ad uso) tra loro, che non consentono frazionamenti in più unità immobiliari da assegnare, pro quota, ai singoli condividenti.





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
 Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
 Cell.: 329/2131790
 Indirizzo mail: pignar@libero.it
 Pec: riccardo.pigna@geopec.it

Ad espletamento dell'incarico conferitogli resta a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

La presente relazione viene trasmessa al Tribunale di Genova in formato elettronico firmato digitalmente oltre a copia cartacea di cortesia per l'Ill.mo Giudice Istruttore.

Gli originali sono a disposizione delle parti che eventualmente ne facessero richiesta, presso lo studio dello scrivente.

Si restituiscono altresì tutti i documenti a suo tempo prelevati.

Chiavari li, 15/11/2019.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Riccardo PIGNA

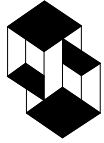
Riccardo Pigna



ELENCO ALLEGATI:

- **Allegato n° 1:** Verbali operazioni peritali;
- **Allegato n° 2:** Bozza Relazione d'Ufficio;
- **Allegato n° 3:** Stralcio mappa catastale computerizzata (Vax) aree oggetto di interesse;





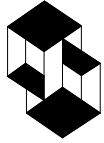
STUDIO TECNICO

Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- Allegato n° 4:** Visure certificati catastali immobili oggetto di interesse;
- Allegato n° 5:** Copia planimetrie catastali immobili oggetto di interesse;
- Allegato n° 6:** Copia Autorizzazione Edilizia n° 1512 del 20/05/1959 e relativa Autorizzazione di Abitabilità n° 19/1961 del 30/06/1961;
- Allegato n° 7:** Copia Concessione Edilizia in Sanatoria n° 15503/85 del 20/03/1993;
- Allegato n° 8:** Tabella Agenzia delle Entrate coefficienti parametrizzazione;
- Allegato n° 9:** Grafici stato attuale dei luoghi;
- Allegato n° 10:** Schede tecniche criteri di parametrizzazione superfici dei beni;
- Allegato n° 11:** Memoria preliminare C.T. di parte convenuta;
- Allegato n° 12:** Memoria preliminare C.T. di





STUDIO TECNICO
Geom. Riccardo Pigna

16043 - CHIAVARI (GE)
Via Nino Bixio, 22/D int. 12 - Tel. e Fax: 0185 / 321759
Cell.: 329/2131790
Indirizzo mail: pignar@libero.it
Pec: riccardo.pigna@geopec.it

- parte terzo chiamato;
- Allegato n° 13:** Documentazione fotografica
beni immobili;
- Allegato n° 14:** Documentazione fotografica
beni mobili;
- Allegato n° 15:** Tabella Coefficienti
Usufrutto;
- Allegato n° 16:** Comunicazione mail C.T. di
parte convenuta;
- Allegato n° 17:** Memoria per Osservazioni C.T.
di parte terzo chiamato.



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA (R.G. 10100/2012)

SEZIONE VII

- G.E. Ill.mo Dott.a P.Zampieri

Nella causa civile promossa da:

-

contro

-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- elaborato peritale inviato ai CTP per osservazioni il 03/12/2014

- elaborato definitivo depositato il 08/01/2015

0) PREMESSE

La sottoscritta dott.ing. Marina Cabigliera, libera professionista, con studio in Genova alla Via L.Lanfranconi 5/4 sc.dx.- tel.010-594095, iscritta all'Ordine degli Ingegneri al n° 5652A, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, veniva nominata dall'Il.mo G.I. dott a P.Zampieri C.T.d'U. nella causa indicata in epigrafe.

Il quesito posto era il seguente:

“Indichi il C.T.U. i beni caduti in successione e dica in particolare se il terreno identificato al NCT del Comune di



Arenzano di cui al mapp. 878 graffato al Foglio 25 mapp 874 sub 3 sia ricompreso tra detti beni.

Determini il valore di detti immobili caduti in successione alla data dell'apertura della successione stessa.

Determini il valore del diritto di abitazione preteso dagli attori”.

In data 08 Luglio 2014 ore 12,30 la scrivente prestava il giuramento di rito ed il G.I. concedeva giorni 90 per il deposito della relazione, a partire dalla data di inizio delle operazioni peritali fissate dalla sottoscritta CTU per il giorno 21 Luglio 2014 presso il proprio studio. Successivamente, causa ritardo di acquisizione della documentazione richiesta presso la P.A. e causa il periodo feriale di Agosto, la medesima chiedeva in data 10.10.2014 proroga di giorni 60 che le venivano successivamente accordate dall'Ill.mo G.I. in data 18.11.2014.

1) OPERAZIONI PERITALI

Lo svolgimento delle operazioni peritali nel completo contraddittorio tecnico trova parziale riscontro nei Verbali di cui all' Allegato "A" e nei carteggi allegati in copia.

L'inizio delle O.P. avveniva nel giorno prefissato 21 Luglio 2014 alle ore 15,30 presso lo studio della sottoscritta.

1.1 Pertanto il giorno 21.07.2014 alle ore 15,30 presso lo studio del-

la scrivente compaiono i CT nominati dalle parti

- arch. M.Zappa per parte attrice
- arch.A.Falabrino per parte convenuta



In quest'occasione i CTPP mostrano alla sottoscritta CTU i documenti in loro possesso e riassumono alla medesima una breve cronistoria degli eventi, oltre che una sommaria descrizione dei luoghi.

Consegnano, altresì, con l'occasione una loro bozza di memoria preliminare oltre alle planimetrie catastali degli immobili oggetto del presente procedimento.

Si stabilisce, quindi, di effettuare i sopralluoghi agli immobili per cui è causa alla data del 29 Luglio successivo.

I CTPP si impegnano a contattare i propri clienti perché consentano gli accessi di cui sopra.

- 1.2** Il giorno 29.07.2014 alle ore 9,00, il Collegio Peritale effettua il preventivato sopralluogo e prosegue le O.P. presso gli immobili siti in Comune di Arenzano (Provincia di Genova), località Pineta, comparto Vignazza, Condominio del Pino in Via della Torretta civ.n.9 (abitazione) e box n.10 senza la presenza delle parti. Si procede in prima istanza ad esaminare gli esterni ed i confini "virtuali" che delimitano il giardino prospiciente l'ingresso e la piscina. Si accede, quindi, al locale box e successivamente all'appartamento, verificando la corrispondenza con la planimetria catastale e si effettuano delle rilevazioni fotografiche. Gli immobili risultano corrispondere alla planimetria catastale.



Con l'occasione, durante il corso del sopralluogo, i CTPP hanno effettuato la verifica degli arredi presenti, confrontandoli con l'elenco allegato all'atto di citazione.

Il CTP di parte attrice consegna alla sottoscritta CTU i fascicoli di causa della propria parte, mentre il CTP di parte convenuta si impegna a produrli alla scrivente nei giorni successivi, contestualmente alla propria memoria di parte.

Il CTP di parte attrice, arch.M.Zappa, fa presente che le chiavi dell'immobile sono state fornite al proprio CTP, arch.A.Falabrino.

Alle ore 11,15 circa si concludono le Operazioni Peritali.

Nel frattempo il C.T.d'U. provvedeva a richiedere presso l'U.T.E., i Comuni di Arenzano, la Soprintendenza per i Beni Architettonici per il Paesaggio della Liguria e presso gli Uffici del Registro, le informazioni ed i dati necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

2. BENI IMMOBILI

I beni immobili oggetto della presente vertenza sono i seguenti:

- Appartamento in Comune di Arenzano, Loc.Pineta, comparto Vignazza, condominio del Pino Via della Torretta civ. n. 9;
- Box in Comune di Arenzano, Loc.Pineta, comparto Vignazza, condominio del Pino, Via della Torretta , n.10;

3. MEMORIE TECNICHE DI PARTE



Il CTP di parte ricorrente, arch.M.Zappa fa precedere la stima di ogni immobile da una descrizione in premessa del contesto e quindi da una descrizione degli immobili, sia relativamente agli esterni che agli interni.

Pertanto ricorda che *la “Pineta di Arenzano” era stata concepita nella seconda metà degli anni '50 come sperimentazione architettonica di grande pregio; un luogo straordinario in origine, lo è ancora, un alto-piano sul mare che raggiunge i 90/100 metri con 135 ettari di terreno un tempo un bosco a macchia mediterranea, riserva di caccia e zona agricola di unica proprietà.*

Inoltre rammenta anche che divenne oggetto di un progetto sperimentale, sulla falsa riga di modelli francesi e statunitensi, per dare origine ad una *esclusiva “gated community”* di vacanza, che prevedeva la realizzazione di un campo da golf a diciotto buche, campi da tennis, un centro ippico, un piccolo centro direzionale con albergo e due piscine ed un porticciolo turistico.

La stesura di questo ambizioso piano urbanistico vede impegnati i nomi più prestigiosi dell'architettura di allora, quali Zanuso, Gardella (cui si devono l'hotel Punta S.Martino, il “portichetto”, le “case rosse” ecc) L.Caccia Dominioni, Vico Magistretti, Giò Ponti, ecc..

Prosegue, quindi, con l'individuazione del comparto della Pineta su cui insiste la proprietà in oggetto, precisando che la medesima *insi-*



ste nella zona più suggestiva della pineta, ossia nel punto di massima panoramicità verso il mare .

L'unità immobiliare oggetto di perizia, spiega trovarsi in *una palazzina di tre piani della tipologia "Signorile"*, caratterizzata da grande panoramicità sul fronte mare, ma anche da un giardino pianeggiante esposto a nord, su cui insiste una piscina.

Le caratteristiche costruttive dell'edificio sono quelle tradizionali del c.a., ovvero strutture in cemento armato e tamponamenti in mattoni con interposta camera d'aria, facciate intonacate e tinteggiate con colori chiari e coperture in abbadini.

Spiega che l'accesso è indipendente, avviene dall'esterno dal giardino tramite vialetto interno che conduce alla Via della Torretta, *strada secondaria e poco trafficata.*

Descrive la posizione del box con antistante posto scoperto, con accesso diretto sulla strada e collegato direttamente all'interno con il giardino, dove è ubicata la piscina di cui sopra.

Rileva che le finiture dei muri ed i materiali delle cancellate sono *tutti di pregio, così come la vegetazione è estremamente curata.*

Descrive, quindi, la distribuzione interna dell'appartamento, corredandola di rilievo planimetrico, specificando che *si apprezza subito la perfetta disposizione degli ambienti che vede collocato a sud un grande soggiorno connesso all'ampia terrazza panoramica.*



Altresì specifica *che le finiture intene sono di alto livello e vedono una pavimentazione in legno massello posto a correre in tutto l'appartamento, serramenti in ottimo stato di conservazione e arredi fissi integrati.*

Afferma essere *presenti mobili antichi di grande pregio e numerosi quadri di pregevole fattura*, considerando forse che la perizia porta la data del 2 Gennaio 2014, ovvero di circa sette mesi prima che vi facesse accesso il Collegio Peritale.

Fa seguito una descrizione ed una rilevazione dei luoghi anche per la piccola dependance posta esternamente e raggiungibile dal giardino, per la quale precisa che le finestre volgono a sud.

Riporta successivamente gli identificativi catastali sia dell'appartamento che del box:

a) appartamento con pertinenza, Via della Torretta civ.9

foglio 25, mappale 874, sub.3

ZC U

Categoria A/1

Classe 3

Vani di consistenza: 8

Rendita: € 2.974,79.

b) Box auto con zona esterna

Foglio 25, particella 861, sub.1



ZC U

Categoria C/6

Classe 2

Consistenza mq. 35

Rendita € 439,25

riferendo che la proprietà è giunta in capo al Signor _____ in data 1985 per effetto di atto di compravendita a rogito del notaio Moro.

In premessa alla stima degli immobili, riporta, poi, i criteri di estimo assunti per la determinazione della superficie lorda commerciale, ovvero:

- Nota dell'Agencia del Territorio (Settembre 2013) *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”*;
- *Agencia del Territorio, Banca dati delle quotazioni immobiliari (Anno 2012-Semestre 2012)*.

Riporta in una tabella i valori delle superfici lorde degli immobili e delle relative pertinenze ed in un'altra quelli commerciali, ottenuti dall'applicazione (ai primi) di coefficienti di riduzione per pertinenze.

Effettua quindi una stima dei beni “al metro quadro” ed una stima del valore di locazione, utilizzando i parametri pubblicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio.



Nel primo caso, in considerazione della posizione e dell'elevata qualità delle finiture dell'immobile, assume un valor medio tra i valori massimi riportati per Abitazioni Civili e Villini nella Banca Dati, di cui sopra, del secondo semestre dell'anno 2012.

Ottiene , così, un valore di complessivi €. 1.522.950,00 per l'intero immobile.

Nella determinazione, invece, del valore di locazione effettua due differenti stime, una per il secondo semestre del 2012 e l'altra per il primo semestre 2013, utilizzando sempre le corrispondenti quotazioni della Banca data dell'Osservatorio Immobiliare per gli stessi semestri, e determina poi il valore finale, sommando i due precedentemente determinati (???) .

Il valore ottenuto ammonta a complessivi €/anno 38.283,54..

3.2. PRIMA MEMORIA TECNICA DI PARTE CONVENUTA

Il CTP di parte convenuta, arch.A.Falabrino, fornisce una schematica relazione in cui indica in prima istanza le caratteristiche sommarie dell'immobile (*Abitazione di tipologia signorile, posta al Piano secondo o primo sotto-strada, con accesso indipendente e distinta con il civ.n.9 di Via della Torretta in Arenzano (GE), Riviera di Ponente, fascia a mare della Pineta, comparto Vignazza, condominio del Pino*) e successivamente ne indica le partizioni e le relative suddivisioni interne delle medesime, appartamento, dependance *posta al piano primo*



ovvero al *livello terra ribassato, box auto dotato di antispazio per posto auto scoperto, giardino pertinenziale a livelli differenziati, d'accesso all'abitazione e giardino perinenziale a livello rialzato, dotato di piscina.*

Ne riporta, quindi, i confini e l'accertamento catastale.

Per quanto attiene quest'ultimo afferma che *le unità sono censite al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:*

a) box auto con area esterna d'accesso, foglio 25, particella 861, subalterno 1, zona censuaria U, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 35, rendita € 439,25

a) abitazione con pertinenze, foglio 25, particella 874, subalterno 3, particella 878 e particella 879, subalterno 2, zona censuaria U, categoria A/1, classe 3, consistenza vani 8, rendita € 2.974,79.

Ne descrive poi le caratteristiche estrinseche ed intrinseche e ne quantifica la consistenza immobiliare, utilizzando dei coefficienti di riduzione per le pertinenze, di cui non indica la provenienza:

Cespite A

*Abitazione, superficie lorda (commerciale) = mq. 123*1,00 = mq. 123*

*Pertinenza sottoscala dell'Abitazione, sup. comm = mq. 17,5*0,70 = mq. 12*

*Poggiolata panoramica lato mare, sup. commerciale = mq. 26*0,50 = mq. 13*

*Poggiolo lato monte, sup. commerciale = mq. 5*0,40 = mq. 2*

*Giardino d'accesso, sup. commerciale = mq. 293*0,12 = mq. 35*



	TOTALE	mq. 185
<i>Cespite B</i>		
<i>Box auto, sup. commerciale</i>	<i>= mq. 19*1,0</i>	<i>= mq. 19</i>
<i>Area sosta auto</i>	<i>= mq. 8*0,50</i>	<i>= mq. 4</i>
	<hr/>	
	TOTALE	mq. 23

Procede, poi, alla valutazione dei beni, assumendo come indici di riferimento *le quotazioni immobiliari configurate dall'Agenzia del Territorio (sulla base dell'interrogazione secondo semestre 2013, codice di zona B2), per la microzona 2 relativa alla fascia/zona di maggior pregio, denominata: "Centrale/Fascia Costiera/Pineta".*

Per quanto attiene all'appartamento specifica che il valore unitario di base assunto tiene conto della posizione dell'immobile, *situato nella fascia costiera a ridosso della linea marina, in zona dotata di verde e in vicinanza di importanti servizi turistici, delle condizioni medie del corpo edilizio, della vetustà del compendio edilizio (inizio anni sessanta), della qualità e dello stato di manutenzione medie delle finiture e medio/basso dei serramenti esterni, del livello medio/alto di soleggiamento/aerazione, e, quindi, viene calcolato su una banda d'oscillazione relativa alla tipologia "Ville e Villini", assimilabile alla categoria catastale A/1 (abitazione signorile), tipologia parametrata e ricompresa tra:*

$$\text{€/mq.} 5.700,00 < V < 8.400,00 = \text{€/mq.} 7.050,00.$$



A questo valore viene applicato un abbattimento pari al **-2%** per tenere conto *delle condizioni manutentive e di vetustà* ed uno del **-4%** per tenere conto della *non sussistenza dei requisiti tipologici di casa signorile*, da cui:

€/mq. [7.050,00 – (6%)] = costo unitario consuntivo €/mq. 6.627,00.

Valore del box auto

Con analoghe considerazioni, senza applicare dei coefficienti di riduzione, effettua la valutazione del box il cui *valore unitario di base viene calcolato su una banda d'oscillazione....omissis... ricompresa tra:*

€/mq. 2.700,00 < V < 4.000,00 con applicazione del valore medio =

€/mq. 3.350,00.

Ottiene quindi il valore totale:

Abitazione e pertinenze,

*sup. convenz. mq. 185 * €/mq. 6.627,00 = € 1.226.000,00*

(un milione e duecentoventisemila/00 euro)

Box auto,

*sup. commerciale mq. 23 * €/mq. 3.350,00 = € 77.050,00*

(settantasettemilacinquanta/00 euro)

VALORE TOTALE DEI CESPITI = € 1.303.050,00

(un milione e trecentotremilacinquanta/00 euro)

4. RISPOSTE AI QUESITI



Esaminati gli atti e i documenti di causa, la scrivente, avendo nel frattempo provveduto a richiedere presso l'U.T.E., il Comune di Arenzano, la Soprintendenza per i Beni Architettonici per il Paesaggio della Liguria, le informazioni ed i dati necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto, risponde come di seguito riportato.

4.1 INDICHI IL C.T.U. I BENI CADUTI IN SUCCESSIONE E DICA IN PARTICOLARE SE IL TERRENO IDENTIFICATO AL NCT DEL COMUNE DI ARENZANO DI CUI AL MAPP. 878 GRAFFATO AL FOGLIO 25 MAPP 874 SUB 3 SIA RICOMPRESO TRA DETTI BENI.

Dagli atti di causa emerge che i beni intestati al de cuius e caduti in successione sono costituiti dalla piena proprietà di un'unità immobiliare identificata con il numero civ.9 di Via della Torretta, facente parte di un complesso immobiliare denominato "Condominio del Pino", costituita da un appartamento posto al piano secondo, un sottoscala, un annesso giardino ed un box, identificato dal numero 10.

Sempre dagli atti di parte attrice risulta che tali immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Arenzano (GE) come segue:

- *Fg 25, Mapp.874, sub.3, graffato col mappale 878, cat.A/1, vani 8, rendita catastale Euro 2.974,79;*
- *Fg.25, mapp. 861, sub.1, piano T, cat.C/6, mq. 35, rendita catastale Euro 439,25.*

Si apprende sempre dagli stessi atti (oltre che dai documenti catastali e da quelli acquisiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari) che la provenienza della proprietà di tali beni deriva al



de cuius da atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Moro di Genova Rep.n. 114319, registrato a Genova il 09.10.1985 al n° 9736.

Pertanto il terreno identificato non al NCT, ma al N.C.E.U. del Comune di Arenzano *al mapp. 878 graffato al Foglio 25 mapp 874 sub 3*, di cui si chiede se rientri tra quelli caduti in successione, è compreso ovviamente tra questi.

Al contrario, (pare opportuno precisare alla scrivente) NON è compreso il terreno di cui al Fg 25, Mapp. 879, sub.2, (del quale, forse, si voleva sapere se rientrasse o meno nell'asse ereditario e non quindi del Map.878), su cui insiste la piscina.

Tale bene, infatti, è intestato rispettivamente al

e risulta essere stato

oggetto di fusione con i beni immobiliari di cui sopra, di proprietà
, in data 04.01.1997, a seguito di frazionamento del
mapp 879 in sub 1 e sub. 2, frazionamento che ha consentito la
vendita ad dei mapp.874 sub 10 e
879 sub 1, corrispondenti all'unità immobiliare sita in Via della
Torretta civ.n.11, di proprietà .

Infatti i beni di cui trattasi risultano così censiti al N.C.E.U. del Comune di Arenzano:

1) Appartamento:

- Fg 25, Mapp.874, sub.3,

Mapp.878,

Mapp. 879, sub.2



cat.A/1, Cl 3, vani 8, rendita catastale Euro 2.974,79;

intestati a:

-

2) Box

- Fg.25, Mapp. 861, sub.1, piano T, cat.C/6, mq. 35, rendita catastale Euro 439,25.

intestato a:

-

Si rileva, inoltre, con l'occasione, che sugli immobili di cui trattasi, probabilmente in forza della fusione effettuata, insistono le seguenti

Iscrizioni contro:

- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 20.02.2014 Reg.Part. 469 Reg.Gen.3612 a mezzo di Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Genova Rep.4099 del 09.11.2013.
- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06.03.2014 Reg.Part. 661 Reg.Gen. 4923 a mezzo di Pubblico Ufficiale Tribunale Rep. 37848/2014 del 28.01.2014.

a favore,

e contro,



4.2 DETERMINI IL VALORE DI DETTI IMMOBILI CADUTI IN SUCCESSIONE ALLA DATA DELL'APERTURA DELLA SUCCESSIONE STESSA.

Prima di procedere alla valutazione dei beni, si effettua una descrizione dei medesimi, fornendo anche i risultati degli accertamenti effettuati circa la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, l'esistenza di formalità, vincoli e oneri di tipo ipotecario.

Per ciò che attiene, invece, le stime degli immobili, si premette e si precisa, altresì, che verranno condotte sulla base di valori effettivamente riscontrati nel settore di mercato di riferimento e non basati su dati potenziali o tabelle generiche.

La raccolta delle informazioni fa affidamento a fonti dirette o primarie quali: acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari, investitori. Altre fonti come prezzari, data base, indicazioni di società specializzate, interverranno nel processo di aggiustamento ma non vengono considerati fonti idonee, fondamento del giudizio peritale.

4.2 .0 CRITERIO DI STIMA

Data la caratterizzazione degli immobili, il loro stato di conservazione e di destinazione d'uso, le scarse possibilità di locazione che il mercato attualmente consente, per uniformità di stima si è preferito non adottare un criterio di *stima indiretta, ovvero per capitalizzazione del reddito*, bensì di adottare un *criterio di stima diretta, di tipo sintetico per punti di merito*, utilizzando come parametro di riferimento il prez



zo a metro quadro di superficie commerciale, da intendersi come quella coperta, comprensiva dello spessore dei muri di perimetro, dei divisori interni e della metà di quelli di separazione verso altri appartamenti; per le superfici delle pertinenze s'introdurranno i seguenti fattori di raccordo:

- balconi scoperti: 0,33 – 0,25
- balconi coperti (logge): 0,40
- verande: 0,95
- magazzini, locali di ricovero: 0,90
- terrazze scoperte: 0,25 – 0,15
- Terrazze coperte 0,45 – 0,30
- Giardini di proprietà esclusiva: 0,05 – 0,18
- Cantine e solai inabitabili: 0,20
- Camere a tetto o a soffitte: 0,33

Il prezzo unitario sarà identificato con criterio sintetico - comparativo, ovvero riferendosi ai prezzi medi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima, confrontando i prezzi anche con quelli indicati dal Ministero delle Finanze nell'Osservatorio dei valori immobiliari in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto della posizione e dello stato di conservazione degli stessi.



Verranno, inoltre, adottati i coefficienti correttivi di seguito riportati per tenere conto delle reali caratteristiche dell'immobile rispetto alla valutazione del bene redatta nelle condizioni migliori dello stesso.

Nell'adozione di tali coefficienti si è fatto riferimento a quelli utilizzati per la determinazione delle quote millesimali dei condomini ed a quelli contenuti nelle fonti del criterio di stima adottato, quali:

- "Linee guida per la valutazione degli immobili" emanate nel Maggio 2011 dal Ministero di Giustizia ed elaborate dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri unitamente al Consiglio Nazionale degli Architetti, al Collegio Nazionale dei Periti Geometri, a quello dei Periti Agronomi, al Collegio dei Periti Industriali ed all'ABI;
- Tecnoborsa, Codice delle Valutazioni, III Edizione;
- Agenzia del Territorio (2010): Manuale Operativo delle Stime Immobiliari;
- Metodologia di valutazione immobiliare redatto da Gaetano Di Stefano.

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Caratteristiche dell'appartamento	Deprezzamento	Apprezzamento
Esposizione panoramica - Vista su parco o piazza storica		+5/30%
Esposizione interna	- 10%	+5%
Via silenziosa		+5%



Via rumorosa	- 10%
Stabile d'epoca	+5/15%
Occupato	- 30%
Riscaldamento Autonomo	+ 10%
<i>Condizioni:</i>	
Necessari lavori interni	-10/30%
Necessari lavori esterni	-10%
Ristrutturato	+ 5/20%
Estetica buona	+ 10%
Estetica pessima	-15%
Piano terra senza giardino	-15%
Attico	+20/30%
Terrazzo	+5/10%
<i>Stabile senza ascensore:</i>	
Piano seminterrato	-25%
Piano terreno/rialzato	-3%
Primo piano	-5%
Secondo piano	-10%
Terzo piano	-15%
Quarto piano	-20%
Quinto piano	-25%
Sesto piano	-30%



Edifici con ascensore (solo per le abitazioni):	
Piano terreno e rialzato	+90%
Primo piano	+94%
Secondo piano	+96%
Terzo piano	+98%
Piani superiori	+100%
Ultimo piano	+115%

edificio di 10 - 20 anni:			
signorile stato ottimo			+85%
signorile stato medio			+80%
signorile stato mediocre			+75%
medio stato ottimo			+80%
medio stato buono			+75%
medio stato mediocre			+70%
popolare stato ottimo			+75%
popolare stato buono			+70%
popolare stato mediocre			+65%
edificio di 21 - 40 anni:			
signorile ottimo stato			+80%
signorile buono stato			+75%
signorile stato mediocre			+70%
medio ottimo stato			+75%
medio buono stato			+70%
medio stato mediocre			+65%
popolare ottimo stato			+70%



popolare buono stato			+65%
popolare stato mediocre			+60%
edificio di 41 - 55 anni:			
signorile ottimo stato			+75%
signorile buono stato			+70%
signorile stato mediocre			+65%
signorile stato pessimo	-50%		
medio stato ottimo			+65%
medio stato buono			+60%
medio stato mediocre			+55%
medio stato pessimo	-45%		
popolare stato ottimo			+60%
popolare stato buono			+55%
popolare stato mediocre			+50%
popolare stato pessimo	-40%		
edificio oltre i 55 anni:			
signorile stato ottimo			+65%
signorile stato buono			+60%
signorile stato mediocre			+55%
signorile stato pessimo	-40%		
medio stato ottimo			+60%
medio stato buono			+55%
medio stato mediocre			+50%
medio stato pessimo	-35%		
popolare stato ottimo			+55%



popolare stato buono			+50%
popolare stato pessimo	-30%		
abitazioni con servizi igienici in comune	-70%		
abitazioni senza riscontro d' aria e/o male illuminate	da-95% a -90%		
abitazioni di taglio medio sprovviste di doppi servizi	-90%		
edifici con giardino di superficie superiore alla metà della superficie in pianta dell' edificio			+106%
edifici in zone ambientalmente ottimali di grandi città			+112%
edifici in zone ambientalmente ottimali di medie città			+108%
edifici provvisti di parcheggi di uso comune e promiscuo			101% - 110%
Parcheggio condominiale			+ 5%
Box (oltre il suo valore)			+ 10%
Posto auto			+ 5%

La stima è riferita agli immobili nelle condizioni in cui gli stessi sono stati trovati al momento dei sopralluoghi collegiali effettuati.

4.2.1 CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da due lotti, e precisamente sono:

- Appartamento in Arenzano, Via della Torretta civ. 9;
- Autorimessa in Arenzano, Via della Torretta - Box n.10;

4.2.2.1. Appartamento in Arenzano, Via della Torretta civ. 9

4.2.2.1a) CONFINI CIVICI:



- a) **Nord** : muri perimetrali su giardino annesso al civ.11 di Via della Torretta e di cui al mapp.379 sub.1;
- b) **Est** : muri perimetrali su distacco;
- c) **Sud** : civ.n. 7 di via Cairoli ;
- d) **Ovest**: civ.n 10 di Via della Torretta;
- e) **Sopra**: civ.n.11 di Via della Torretta
- f) **Sotto**: civ. n 10 di Via della Torretta

4.2.2.1b) DATI CATASTALI

L'immobile sopra descritto risulta così censito:

- N.C.E.U. del Comune di Arenzano intestato a:

-

;

Sez. /, Fg. 25, Mapp.874, Sub 3,

Mapp.878

Mapp. 879, Sub 2

Cat.A/1, Classe 3, Cons. vani 8, Strada Privata della Torretta, piano

2, R.C. Euro 2.974,79

4.2.2.1c) DESCRIZIONE IMMOBILE:

L'edificio di cui l'immobile oggetto di stima fa parte è un fabbricato in cemento armato, posto nel Comune di Arenzano, in zona centrale,



nel comparto denominato “Pineta”, un altopiano sul mare a 90/100 metri di altezza, avente un’estensione di circa 135 ettari di terreno, originariamente bosco a macchia mediterranea, riserva di caccia dei Marchesi Cattaneo Adorno e successivamente oggetto di un ambizioso programma di lottizzazione esclusiva che nacque intorno agli anni ’50.

Come illustrato dal CTP di parte attrice il progetto prevedeva la realizzazione di un’ *esclusiva “gated community” di vacanza, che prevedeva la realizzazione di un campo da golf a diciotto buche, campi da tennis, un centro ippico, un piccolo centro direzionale con albergo e due piscine ed un porticciolo turistico.*

Più precisamente l’immobile di cui trattasi insiste in località “Punta S.Martino”, una delle più panoramiche e prestigiose del comparto, di tipo residenziale, caratterizzata da edifici sparsi, aventi caratteristiche costruttive prevalentemente di tipo signorile o villini. La località è caratterizzata da accessi e servizi buoni, sufficienti possibilità di parcheggio, essendo spesso gli edifici dotati di autorimesse o parcheggi come nel caso in esame dove l’edificio è dotato di autorimessa.

Nello specifico l’edificio di cui trattasi è un fabbricato in cemento armato, realizzato nel 1959 a seguito di Concessione Edilizia n.1512 del 20.05.1959, del tipo a schiera, su tre piani e diviso in unità immobiliari indipendenti, ovvero aventi accesso autonomo da



porzioni di giardino privato annesse alle unità stesse, tutte adibite ad abitazione.

L'edificio presenta copertura a falde, facciate intonacate e tinteggiate, prive di decori, ampi poggiali, in buono stato di manutenzione. (ved. Allegati fotografici)

Il fabbricato e più ancora il contesto in cui il medesimo insiste hanno la tipologia signorile, inserendosi il fabbricato in un parco posto sotto vincolo paesaggistico.

L'accesso all'immobile avviene attraverso vialetto all'interno del giardino di pertinenza tramite cancelletto in legno su distacco adiacente al box n.10 di proprietà insistente sulla Via della Torretta.

- Appartamento

L'appartamento in esame è posto al piano secondo, quindi risulta sopraelevato rispetto al circostante giardino, da cui si diparte una sinuosa scala esterna che consente l'ingresso all'appartamento, tramite pianerottolo esterno e portoncino esterno blindato.

Esaminandone nel dettaglio gli interni, si nota come questi si presentino in ottimo stato di manutenzione, molto luminosi, silenziosi e panoramici, stante la posizione del fabbricato sul fronte mare ed una poggiolata posta sull'affaccio sud, che aggetta su un sottostante giardino, cui fa da sfondo appunto il mare.



Il fronte nord dell'unità immobiliare aggetta, invece, sul giardino di proprietà, caratterizzato da alberature di pregio (quali pini marittimi), movimentato su diversi livelli e con l'alternanza di pavimentazione alla palladiana e rivestimento vegetazionale.

Gli interni presentano ottima divisione interna degli spazi, finiture di qualità, ancorchè essenziali e razionalistiche, ma non lasciate alla casualità, bensì frutto di un accurato studio di insieme.

Sostanzialmente l'appartamento è costituito da un grande salone comprensivo di zona pranzo aperto sul balcone fronte mare, direttamente collegato con il piccolo disimpegno su cui insiste l'ingresso, un'ampia cucina comprensiva di tinello, tre camere da letto e tre bagni.

E' annessa ad esso e ha accesso autonomo dall'esterno una piccola dependance con bagno, posta nel sottoscala ed avente affaccio sul fronte sud del complesso immobiliare.

La tipologia dell'immobile è quindi di tipo signorile.

Presenta, inoltre, complessivamente una superficie lorda pari a circa 142,00 mq (di cui 123,00 mq corrispondenti all'appartamento e 19,00 mq corrispondenti alla dependance) ed una netta di circa 113,00 (di cui 100,00 mq corrispondenti all'appartamento e 13,00 mq corrispondenti alla dependance), oltre due poggiali di mq.29,00 e mq. 5,00 circa rispettivamente ed un giardino di mq. 293,55 circa



Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- serramenti interni: porte interne in legno laccate bianche qualcuna a scrigno;
- serramenti esterni: portoncino di ingresso blindato, persiane alla francese scorrevoli e finestre in legno ;
- pavimento vani: parquet e piastrelle ceramiche nella dependance;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- soffitti: intonacati e tinteggiati, soppalcati in corrispondenza del disimpegno della zona notte;
- cucina: pavimento in parquet e pareti intonacate e tinteggiate con coloritura in resina;
- bagno 1°: pavimento in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e rifinite con coloritura in resina, provvisto di vaso, bidet, lavabo e vasca;
- bagno 2°: pavimento in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e rifinite con coloritura in resina, provvisto di vaso, bidet, lavabo e vasca;
- bagno 3°: pavimento in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e rifinite con coloritura in resina, provvisto di doccia e lavabo;
- bagno 4°: pavimento in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e rifinite con piastrelle ceramiche (10 x 10), provvisto di vaso, doccia e lavabo



- apparecchi igienici e rubinetteria: di tipo corrente;
- riscaldamento: autonomo;
- impianto acqua calda: autonomo

Non risultano presenti altri tipi di impianti.

4.2.2.1d) LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE.

Per ciò che attiene il profilo della regolarità edilizia la sottoscritta ha effettuato degli accessi agli atti presso il Comune di Arenzano, Settore Edilizia Privata, ove ha rinvenuto il progetto originale del fabbricato, a firma arch. Franco Buzzi di Milano, che risulta essere stato concesso in data 20.05.1959 al n° di prot. 1512.

Il confronto tra la planimetria del progetto autorizzato e lo stato dei luoghi evidenzia una difformità, non presente nella planimetria catastale del 04.11.1996 a firma geom. A. Robello, e consistente in una modificazione apportata alla zona servizi e cucina.

Risulta, infatti essere stata accorpata la camera servizi con la cucina per costituire una cucina più ampia, una riduzione del bagno di servizio con spostamento della porta di ingresso del medesimo, oltre la demolizione di alcune tramezze che delimitavano un ingresso, un armadio a muro ed il disimpegno della zona servizi, ai fini di ampliare la superficie della zona giorno.



Tale variazione rappresentata nella planimetria catastale del 1996, come asserito dal tecnico del Comune di Arenzano geom. E.Biasco, *“.....non troverebbe riscontro se non con una comunicazione ex art.26 ex L.47/85 che non sono in archivio”*.

Pertanto non è possibile accertarne la regolarità edilizia, posto che trattandosi di variazioni distributive interne nel caso si volesse comunque procedere alla regolarizzazione amministrativa dell'immobile, essendo comunque le opere conformi agli strumenti urbanistici attuativi ed ai Regolamenti Edilizi in vigore tanto oggi che al momento della realizzazione, sarebbe sufficiente procedere con una comunicazione al Comune di Arenzano ex L.R.16/08 art.22 c.2/3 .

Sotto il profilo urbanistico l'immobile insiste in Zona di PUC “BC.5”, Area 10 Sportello Unico, 3A1 zon. in Variante di Salvaguardia del 01.03.2013.

E' sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/04 Titolo III - Art.157, già D.M. 19.06.1958, oltre al vincolo idrogeologico ed a quello del Fuoco, art.142 lett.A.

4.2.2.1e) STIMA DEL BENE

4.2.2.1fe0) Criterio di stima

In conformità a quanto asserito al paragrafo 6.1.1) si cercherà di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero il valore che la maggior parte dei potenziali acquirenti sarebbe disposta a pagare per diventarne proprietaria, adottando due criteri



di stima sintetici, che utilizzano come riferimento il prezzo a vano ed il prezzo a metro quadro.

Si segue, quindi, un metodo comparativo: ossia effettuati gli accertamenti sul posto, compiuti accertamenti ed indagini e comparazioni dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerando il prezzo di mercato per immobili simili in ottime condizioni e/o completamente ristrutturati, si applicano i coefficienti correttivi per tenere conto delle effettive condizioni dell'unità immobiliare di cui trattasi.

Pertanto assunto che il massimo valore al metro quadro del mercato attuale (ben inferiore al valore riportato nelle ultime Tabelle dell'OMI che fanno comunque riferimento al secondo semestre dell'anno 2012, che si allegano) attribuibile ad immobili della stessa zona di tipo signorile ed in ottime condizioni sia €/mq 4.100,00, si applicano i seguenti coefficienti correttivi, di cui al paragrafo 6.1.1):

- Piano rialzato senza ascensore: 0,97
- Strada silenziosa: 1,05
- Esposizione Esterna: 1,20
- Esposizione interna: 1,05
- Signorile in Buono Stato > anni 55: 0,60
- Riscaldamento Autonomo: 1,10
- Con giardini: 1,06
- Estetica buona: 1,10

e si ottiene:



$(0,97 \times 1,05 \times 1,20 \times 1,05 \times 0,60 \times 1,10 \times 1,06 \times 1,10) \times \text{€}/\text{mq} 4.100,00 =$
 $\text{€}/\text{mq} 4.049,09$

che si arrotondano ad $\text{€}/\text{mq} 4.000,00$

4.2.2.1e 1) Stima in base ai vani

- vani alloggio: n° 8

- prezzo a vano $\text{€} 80.000,00$

- $8 \times \text{€}/\text{vano} 80.000,00 = \text{€} 640.000,00$

4.2.2.1e 2) Stima in base ai metri quadrati

La superficie coperta dell'appartamento, inclusi muri perimetrali (fino ad uno spessore di cm. 40,00) e divisori interni, è pari a circa 142,00 mq (di cui 123,00 mq corrispondenti all'appartamento e 19,00 mq corrispondenti alla dependance) ed una netta di circa 113,00 (di cui 100,00 mq corrispondenti all'appartamento e 13,00 mq corrispondenti alla dependance), oltre due poggiali di mq. 29,00 e mq. 5,00 circa rispettivamente ed un un giardino di mq. 293,55 circa..

Applicando un prezzo unitario di $\text{€}/\text{mq} 4.000,00$, risulta:

Appartamento:

Superficie lorda: mq. 123,00

$\text{€}/\text{mq} 4.000,00$

$\text{€}/\text{mq} 4.000,00 \times \text{mq.} 123,00 = \text{€} 492.000,00$

Balcone 1):

Superficie lorda: mq. 29,00

Coeff.di riduzione: 0,33

$\text{€}/\text{mq} 4.000,00$

$\text{€}/\text{mq} 4.000,00 \times \text{mq.} 29,00 \times 0,33 = \text{€} 38.280,00$



Balcone 2):

Superficie lorda: mq. 5,00

Coeff.di riduzione: 0,33

€/mq 4.000,00

€/mq 4.000,00 x mq. 5,00x 0,33 = €. 6.600,00

Depandance:

Superficie lorda: mq. 19,00

coeff.di riduzione: 0,60

€/mq 4.000,00

€/mq 4.000,00 x mq. 19,00 x 0,60 = €. 45.600,00

Giardino):

Superficie lorda: mq. 293,55

Coeff.di riduzione: 0,05

€/mq 4.000,00

€/mq 4.000,00 x mq. 293,55 x 0,05 = €. 58.710,00

Somma -----
€.641.190,00

4.2.2.1e 3) Stima del bene – Valore Venale

Il valore venale risulta dalla media dei due valori definiti in precedenza:

€.(640.000,00+641.190,00)/2 = €. 640.595,00

che si arrotondano ad €. 641.000,00

- Appartamento in Arenzano, Via della Torretta civ. 9;

€. 641.000,00

(diconsi euro seicentoquarantunmila/00)



4.2.2.2 Autorimessa in Arenzano, Via della Torretta - Box n.10

4.2.2.2.a) CONFINI CIVICI:

- a) Nord:** muri perimetrali su proprietà condominiale;
- b) Est :** muri perimetrali su proprietà condominiale;
- c) Sud :** muri perimetrali su giardino i proprietà;
- d) Nord- Ovest :** garage n° 9 di Via della Torretta;
- e) sopra :** copertura;
- f) sotto :** sottosuolo.

4.2.2.2b) DATI CATASTALI

L'immobile sopra descritto risulta così censito:

Autorimessa

- N.C.E.U. del Comune di Arenzano intestato a:

- proprietario per 1/1
Sez. /, Fg. 25, Mapp. 861, Sub1, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 35 mq,
Via Comp. Vignazza Box.10 – Via della Torretta, piano T, R.C. Euro 439,25.

4.2.2.2c) DESCRIZIONE IMMOBILE:

Per ciò che attiene la descrizione dell'edificio si rimanda a quanto già asserito al precedente capitolo 6.1.2.3), stante che il fabbricato in cui insiste il seguente immobile appartiene allo stesso complesso immobiliare.

- Autorimessa

Tale unità immobiliare insiste direttamente sulla Via della Torretta , tramite un disimpegno condominiale su cui presenta l'accesso



carrabile, mentre un altro accesso pedonale consente il collegamento diretto con il giardino annesso al civico n. 9 di Via della Torretta.

Non esiste, quindi, diversamente da quanto asserito dal CTP di parte convenuta, arch.A.Falabrino, alcun posto auto scoperto antistante il box, in quanto trattasi di spazio di manovra condominiale.

Presenta una superficie lorda pari a circa mq. 35,00, cui ne corrisponde una netta di circa mq.30,00.

Le caratteristiche costruttive sommarie sono le seguenti:

- serramenti interni: /;
- serramenti esterni: serrande metalliche e portoncino in legno;
- pavimento vani: piastrelle di grès ceramico;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- soffitti: intonacati e tinteggiati;

4.2.2.2d) LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE.

Per ciò che attiene il profilo della regolarità edilizia, lo stato dei luoghi è risultato conforme alla planimetria catastale.

Non è stato rinvenuto, tuttavia, altro progetto e/o autorizzazione presso il Comune successivo a quello di realizzazione del complesso immobiliare, di cui ai paragrafi che precedono.

In ambito urbanistico l'immobile insiste in Zona di PUC "BC.5", Area 10 Sportello Unico, 3A1 zon. in Variante di Salvaguardia del 01.03.2013.



E' sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.L. 42/04 Titolo III - Art.157, già D.M. 19.06.1958, oltre al vincolo idrogeologico ed a quello del Fuoco, art.142 lett.A.

- **Autorimessa:**

4.2.2.2e) STIMA DEL BENE

Anche in questo caso ed in conformità a quanto asserito al paragrafo 6.1.1) si cercherà di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero il valore che la maggior parte dei potenziali acquirenti sarebbe disposta a pagare per diventarne proprietaria, adottando due criteri di stima sintetici, che utilizzano come riferimento il prezzo a vano ed il prezzo a metro quadro.

Si segue, quindi, un metodo comparativo: ossia effettuati gli accertamenti sul posto, compiuti accertamenti ed indagini e comparazioni dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerando il prezzo di mercato per immobili simili in ottime condizioni e/o completamente ristrutturati, si applicano i coefficienti correttivi per tenere conto delle effettive condizioni dell'unità immobiliare di cui trattasi.

Pertanto assunto che il massimo valore al metro quadro attribuibile ad immobili della stessa zona, nuovi, di identica destinazione d'uso ed in ottime condizioni sia €/mq 2.000,00 (inferiore al valore riportato nelle ultime Tabelle dell'OMI che fanno comunque riferimento al secondo semestre 2012, che si allegano)) si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

• Piano : 1,00



• Datato > anni 55: 0,60

• Zona a difficoltà parcheggio: 1,20

e si ottiene:

$$(1,00 \times 0,60 \times 1,20) \times \text{€/mq } 2.000,00 = \text{€/mq } 1.440,00$$

4.2.2.2f) Stima in base ai vani

- vani: n° 1

- prezzo a vano €. 50.000,00

$$- 1 \times \text{€/vano } 50.000,00 = \text{€} \quad 50.000,00$$

4.2.2.2f.bis) Stima in base ai metri quadrati

La superficie coperta dell'intera unità immobiliare, inclusi muri perimetrali (fino ad uno spessore di cm.40,00) e divisori interni, è pari a circa una superficie di mq. 123,50, corrispondente ad una netta di circa mq.113,12.

Applicando il prezzo unitario di €/mq 1.440,00, risulta:

Autorimessa:

Superficie lorda: mq. 35,00

€/mq 1.440,00

$$\text{€/mq } 1.440,00 \times \text{mq. } 35,00 = \text{€} \quad 50.400,00$$

4.2.2.4f.tris) Stima del bene – Valore Venale

Il valore venale risulta dalla media dei due valori definiti in precedenza:

$$\text{€ } (50.000,00 + 50.400,00) / 2 = \text{€} \quad 50.200,00$$

Che si arrotondano ad €. 50.000,00

- **Autorimessa in Arenzano, Via della Torretta - Box n.10**



€. 50.000,00

(diconsi euro cinquantamila/00)

4.3 DETERMINI IL VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE PRE- TESO DAGLI ATTORI.

Il Diritto di Abitazione preteso da parte attrice deriva dall'età anagrafica della suddetta, che, essendo nata a Genova il 16.01.1936, è di settantotto anni.

Pertanto, secondo quanto riportato nella tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dell'1% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2013 (in G.U. n. 292 del 13.12.2013), in vigore dal 1° gennaio 2014 ed approvata con decreto interdirigenziale in data 23 dicembre 2013 (in G.U. n. 303 del 28.12.2013), risulta che il coefficiente da adottarsi è pari ad oggi a 30%.

Consegue che, essendo il diritto di abitazione equiparabile all'usufrutto, il valore dello stesso pretendibile da parte attrice consegue dall'applicazione del coefficiente del 30% al valore complessivo degli immobili pari a:

$(\text{€. } 641.000,00 + \text{€. } 50.000,00) = \text{€. } 691.000,00.$

Si ha pertanto che il diritto di abitazione preteso da parte attrice ammonta a:

$\text{€. } 691.000,00 \times 0,30 = \text{€. } 207.300,00$

(diconsi euri duecentosettemilatrecento/00)

5) CONCLUSIONI



- Gli immobili oggetto della presente sono i seguenti:
 - Appartamento in Arenzano, Via della Torretta civ. 9;
 - Autorimessa in Arenzano, Via della Torretta - Box n.10;
- Il terreno identificato non al NCT, ma al N.C.E.U. del Comune di Arenzano *al mapp. 878 graffato al Foglio 25 mapp 874 sub 3* è compreso tra i beni caduti i successione, mentre NON è compreso, invece, il terreno di cui al Fg 25, Mapp. 879, sub.2, intestato rispettivamente

su cui insiste la piscina.

- Il valore dei beni caduti in successione è rispettivamente:

1) Appartamento in Arenzano, Via della Torretta civ. 9

€. 641.000,00

(diconsi euro seicentoquarantunmila/00)

2) Autorimessa in Arenzano, Via della Torretta - Box n.10

€. 50.000,00

(diconsi euro cinquantamila/00)

- Il valore del diritto di abitazione preteso dagli attori è pari a:

€. 207.300,00

(diconsi euri duecentosettemilatrecento/00)

In fede.

Genova, li 02.12.2014

Il C.T.d'U.

dott.ing.Marina Cabigliera



