

STEFANO DI SCALA

Architetto

**TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA
III SEZIONE CIVILE
(R.G.2343/2010)**

CAUSA : **PROGETTO DI DIVISIONE ART.789 C.P.C** [REDACTED]

PARTI NEL PROCEDIMENTO

RICORRENTE: [REDACTED] **(AVV.TO M. FERRANDO)**

CONVENUTI: [REDACTED]

GIUDICE RELATORE: **DOTT. DAVINI FRANCO**

IMPORTO STIMATO: **EURO 217.500,00**

(DUECENTODICIASSETTEMILACINQUECENTO/00)

IL TECNICO

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il sottoscritto Arch. Stefano Di Scala, iscritto all' Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Genova al N°1915 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, con studio in Genova C.so De Stefanis Civ. 25/1sc.A, Tel.010 8461674, Cell. [REDACTED] nominato CTU il 08/02/2011 (ALLEG.1) dall' Ill.mo Sig. Giudice Franco Davini nella causa sopra epigrafata, effettuati i debiti sopralluoghi, rilievi ed accertamenti, si prega riferire quanto in appresso esposto.

PREMESSO CHE:

- lo scrivente, si presentava all'udienza del giorno 22/02/2011 alle ore 9,40 prestando giuramento di rito (ALLEG.2);
- in tale occasione si fissava l'inizio delle operazioni peritali in loco(Via delle Casette 15/2) per il giorno 28/03/2011 alle ore 10.00 (presente collaboratore dello Studio Avv.M.Ferrando);
- nel giorno ed ora succitati, il sottoscritto si presentava al predetto indirizzo ma per un disguido sulla comunicazione della data del sopralluogo, la occupante dell'appartamento Modesto Antonietta, chiedeva allo scrivente di rimandare al giorno seguente il sopralluogo stesso;
- con lettera datata 28/03/2011(ALLEG.3) il sottoscritto informava la parte convenuta sugli accadimenti e sulla necessità di eseguire il sopralluogo nell'appartamento in questione;
- in data 29/03/2011 alle ore 10.00 il sottoscritto poteva,finalmente, accedere nell'appartamento per le necessarie misurazioni ed accertamenti;
- il Sig.Giudice assegnava allo scrivente giorni novanta, dalla data dell'inizio delle operazioni peritali, per la trasmissione di copia della bozza dell'elaborato e termine di venti giorni successivi per il deposito dell'elaborato;
- alle parti costituite, termine di venti giorni per la trasmissione di osservazioni;

Tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto, esaminato gli atti in causa, effettuati i dovuti accertamenti in loco, si prega rispondere ai quesiti posti dal Sig.Giudice come da (ALLEG.1)

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 PROPRIETA' QUALE SIA IL LORO VALORE, QUALE SIA IL LORO CANONE DI LOCAZIONE SUL MERCATO E SE SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI.

**IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA' PREDISPONGA UN PROSPETTO PER L'ASSEGNAZIONE DEI SINGOLI LOTTI,TENUTO CONTO DELLE RISPETTIVE QUOTE,CON INDICAZIONI DEGLI ESTREMI CATASTALI CONFINI INCLUSI,DI EVENTUALI ISCRIZIONI E TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI E DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO.
SE DEBBA ESSERE EFFETTUATO UN FRAZIONAMENTO PREDISPONGA LA PRATICA EDILIZIA,NONCHE'IL TIPO MAPPALE O IL TIPO DI FRAZIONAMENTO**

Studio Tecnico Arch. Stefano Di Scala C.so De Stefanis 25/1 sc.A - 10139 Genova

Tel. - Fax 0108461674 - E. Mail: archstefanodiscala@libero.it

PER LA FUTURA ESECUZIONE DEL FRAZIONAMENTO AUTORIZZANDOLO A FIRMARE GLI EVENTUALI ATTI.

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 TRASCRIPTIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DI CUI SI DEVE ORDINARE LA CANCELLAZIONE. CON INVITO AD ALLEGARE ANCHE COPIA DELLA CONSULENZA TECNICA IN FLOPPY DISK/CD/DVD CON FILE MICROSOFT WORD

DICA IL CTU, ESAMINATI GLI ATTI ED I LUOGHI DI CAUSA,.....

L'immobile, oggetto del presente giudizio divisionale, è costituito da un appartamento di vani cinque catastali, censito come A/3 (abitazione tipo economica) sito in Genova Via delle Casette C.N.15 int.2, secondo piano sottostrada, ubicato nel quartiere di Sturla/Quarto (ALLEG.7). L'appartamento fa parte di un fabbricato "anni sessanta" in buono stato di manutenzione, costituito da due piani sottostrada e da quattro piani in elevazione, struttura portante in cemento armato, muri perimetrali a camera d'aria, tramezze interne in mattoni forati e divisori, con attigui appartamenti e spazi condominiali, con mattoni semipieni. Le finiture interne: pavimenti, tappezzerie, rivestimenti di piastrelle, coloriture, serramenti in lega di alluminio, avvolgibili in pvc, sono di buona qualità ed in buono stato di conservazione (vedere documentazione fotografica). L'immobile è dotato dell'impianto elettrico a norma, impianto citofonico con apriportone elettrico. L'alloggio **non ha né riscaldamento centralizzato né quello autonomo**. L'appartamento ha un attiguo giardino di mq.62,24.

Per quanto riguarda la disponibilità dei servizi, la fermata dei mezzi pubblici si trova a circa 500 m.

Negozi, farmacia, banche a circa 1Km.

.....QUALI SIANO SIANO LE QUOTE DI PROPRIETA' QUALE SIA IL LORO VALORE.....

Nel prosieguo della presente memoria, dopo la stima dell'immobile, lo scrivente si pregiera' rispondere al succitato quesito.

.....E SE SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI.

L'immobile, per la sua particolare tipologia e consistenza , non è divisibile.

.....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 TRASCRIPTIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DI CUI SI DEVE ORDINARE LA CANCELLAZIONE.....

L'immobile risulta iscritto al Catasto Urbano Sez. GEB, foglio 56, mappale 258, sub 9,

Studio Tecnico Arch. Stefano Di Scala C.so De Stefanis 25/1 sc.A - 10139 Genova

Tel. - Fax 0108461674 - E. Mail: archstefanodiscala@libero.it

Categoria A3, graffato con Sez.GEB, foglio 56, mappale 260, rendita catastale Euro 606,84. L'immobile confina a NO con il muro perimetrale in fregio al giardino, a NE con muro perimetrale su distacco, a SE con muro perimetrale su distacco verso torrente Sturla, SO con int.1.

Con riferimento all' (ALLEG.5) risulterebbero iscritti nel Registro Generale n.33657, Registro Particolare n.7889 una Ipoteca Esattoriale per un importo totale di Euro 32.445,76 a favore della GEST-LINE S.P.A. NAPOLI. Pignoramento Esattoriale con trascrizione al n.10340 del Registro Generale ed al n. 5841 del Registro Particolare sempre in favore della GEST-LINE. Con nota di trascrizione Registro Generale n.41153 , Registro Particolare n.27929.

Atto Giudiziario (Decreto di trasferimento Immobili) a favore di Gestione Beni Stabili S.R.L.

In base al P.U.C. l'immobile risulterebbe inserito nel Distretto Aggregato Fondo Valle Torrente Sturla - nuova viabilita' di Borgoratti, obiettivi della trasformazione: realizzazione della nuova viabilita' della valle Sturla, connessa con la regimentazione, con sponde naturali, del Torrente Sturla; realizzazione di interventi di complemento e di riordino nell'ambito delle aree laterali. Non risultano richieste di condoni edilizi o di pratiche edilizie. Sull' ALLEG.6, rilasciato dal Comune di Genova, sono elencate le Norme transitorie e gli interventi possibili a livello di edificio. Dal sopralluogo eseguito dal sottoscritto non sono emerse difformita' planimetriche con l'originale piantina catastale (ALLEG.7)

L'immobile (ALLEG.5) pervenne, agli eredi: [REDACTED] (coniuge), [REDACTED] (figli) , per successione legittima da [REDACTED] (de cuius) deceduto il 15/05/2004, come da certificato di Denuncia di successione in data 08/11/2004 Registro Generale n.13866, Registro Particolare 8226. L'appartamento risultava intestato ½ a [REDACTED] e ½ al de cuius [REDACTED] (ALLEG.5a).

Presso l'Anagrafe di Genova risulta residente in Via delle Casette 15/2 soltanto [REDACTED] (ALLEG.8)

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI SI CONSIDERANO TUTTI GLI ELEMENTI CARATTERIZZANTI QUALI : STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE, FINITURE INTERNE ED ESTERNE DEL FABBRICATO E DEI SINGOLI LOCALI, ACCESSORI, IMPIANTI, POSIZIONE, ESPOSIZIONE, ACCESSIBILITA', QUALITA' 'DELLA ZONA, SERVIZI ECC. NONCHE' L'INCIDENZA DI ABBATTIMENTO PER VETUSTA'ED IN BASE ALLO STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANTENIMENTO SIA DELL'INTERO IMMOBILE (PER QUANTO RIGUARDANO LE PARTI ESTERNE CONDOMINIALI) CHE I SINGOLI LOCALI DELL'IMMOBILE IN QUESTIONE E DELLA RELATIVA NECESSITA' DI OPERE DI MANUTENZIONE.

VALORE DI MERCATO

Superficie lorda dell'immobile mq. 88,66 x Euro/mq 2.200,00 = Euro 195.052,00
Giardino Coeff. 0,15 x Euro/mq 2.200,00 x 67,24 = " 22.189,20
Euro 217.241,20
Arrot. Euro 217.500,00

Canone annuo netto : Euro 7.000,00

$7.000,00/217.500 = 3,22\%$ (tasso di capitalizzazione accettabile)

De cuius : ██████████ Proprietario di 1/2 appartamento (ALLEG.5 foglio a) deceduto il 15/05/2004- Successione ereditaria legittima.

EREDI :

1) ██████████ (coniuge, risulterebbe proprietaria di 1/2 appartamento, quindi la quota di eredità risulterebbe: $1/2 + 1/3 (1/2) = 4/6$ cioè $2/3$ (ALLEG.5 foglio h) + **diritto di abitazione**

2) ██████████ (figli) cadauno $1/3 : 2 = 1/6$ cad.


VALORE DELLE SINGOLE QUOTE

██████████	prop.di 4/6	x	217.500,00	= Euro	145.000,00
	"	1/6	x	217.500,00	= " 36.250,00
	"	1/6	x	217.500,00	= " <u>36.250,00</u>
	TOT			Euro	217.500,00

IL TECNICO

Studio Tecnico Arch. Stefano Di Scala C.so De Stefanis 25/1 sc.A - 10139 Genova
Tel. - Fax 0108461674 - E. Mail: archstefanodiscala@libero.it

ALLEGATI:

- 1) **NOMINA C.T.U.;**
- 2) **GIURAMENTO;**
- 3) **LETTERA A** 
- 4) **VERBALE SOPRALLUOGO;**
- 5) **DOCUMENTAZIONE AGENZIA DEL TERRITORIO;**
- 6) **DOCUMENTAZIONE COMUNALE;**
- 7) **PLANIMETRIA CATASTALE;**
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 8) **DATI ANAGRAFICI;**

STEFANO DI SCALA

Architetto

**TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA
III SEZIONE CIVILE
(R.G.2343/2010)**

**INTEGRAZIONE CHIESTA DAL SIG: GIUDICE DOTT.FRANCO DAVINI
NELL'UDIENZA DEL 19/07/2011**

CAUSA : PROGETTO DI DIVISIONE ART.789 C.P.C

PARTI NEL PROCEDIMENTO

RICORRENTE:

CONVENUTI:

GIUDICE RELATORE: DOTT. DAVINI FRANCO

IMPORTO STIMATO: EURO 217.500,00

(DUECENTODICIASSETTEMILACINQUECENTO/00)

IL TECNICO



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

il 5/3/2011

ASSISTENTE GIUDIZIARIA
Lisa RIZZARDI

Il sottoscritto Arch. Stefano Di Scala, iscritto all' Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Genova al N°1915 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, con studio in Genova C.so De Stefanis Civ. 25/1sc.A, Tel.010 8461674, Cell.3387730795, nominato CTU il 08/02/2011 dall' Ill.mo Sig. Giudice Franco Davini nella causa sopra epigrafata, si prega rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice nell'udienza del 19/07/2011, come sotto riportato (ALLEG.1 A):

IL G.I. INCARICA IL CTU DI ACCERTARE L'ESATTA CONDIZIONE DELL'APPARTAMENTO DAL PUNTO DI VISTA DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: SE NON ESISTE NESSUN IMPIANTO NE' TERMOFONE ANCOR ATTIVO, SE RISULTA STACCATO L'IMPIANTO DA RISCALDAMENTO CONDOMINIALE, SENZA CHE CI SIA UNA CALDERINA OPERATIVA, SE SEMPLICEMENTE, LA SIGNORA [REDACTED] ABBA CHIUSO L'IMPIANTO. ALL'ESITO DEGLI ACCERTAMENTI, FACCIA EVENTUALI RETTIFICHE AL VALORE DEL BENE. CONCEDE TERMINE, QUINDI, FINO AL 15/10/2011, PER IL DEPOSITO DELL'INTEGRAZIONE E RINVIA LA CAUSA ALL'UDIENZA DEL 25/10/2011, ORE 9.30.

Il sottoscritto C.T.U. in data 28/07/2011 provvedeva ad eseguire un ulteriore accertamento nell'appartamento sito in Via delle Casette 15/2 (ALLEG.1B) e si prega riferire al Sig. Giudice quanto segue:

- lo scrivente conferma quanto già riportato nella precedente memoria a pagina 3: "L'alloggio non ha né riscaldamento centralizzato ne' quello autonomo" Intendendo per impianto autonomo un un impianto, di esclusiva proprietà del condomino medesimo, comprendente : generatore di calore (calderina), radiatori e relative tubazioni per la circolazione dell'acqua calda nei predetti radiatori. L'appartamento, in questione, viene riscaldato con stufetta portatile a kerosene. Il caseggiato (anni sessanta) è stato costruito senza l'impianto di riscaldamento centralizzato, pertanto ogni condomino ha dovuto provvedere autonomamente al riscaldamento del proprio alloggio. Il sottoscritto conferma il valore stimato come riportato nella perizia già precedentemente consegnata.
LO SCRIVENTE RITIENE DI AVERE RISPOSTO AI QUESITI POSTI DAL SIG.GIUDICE E ,RIMANENDO A COMPLETA DISPOSIZIONE PER EVENTUALI ULTERIORI DELUCIDAZIONI, CON OSSERVANZA SI SEGNA..

IL TECNICO



Studio Tecnico Arch. Stefano Di Scala C.so De Stefanis 25/1 sc.A - 16139 Genova
Tel. - Fax 0108461674 - E. Mail: archstefanodiscala@libero.it

ALLEGATI:

- 1B) VERBALE SOPRALLUOGO;
- 1A) QUESITI POSTI DAL SIG. GIUDICE;

1. B

GENOVA

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA
(R.G. 2343/2010)

VERBALE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
RELATIVO ALLA CAUSA PROMOSSA da

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

2° SOPRALLUOGO PER ACCERTAMENTI CHIESTI
DAI SIG. GIUDICE DOTT. F. DAVINI NELL'UDIENZA DEL
19/07/2011

Il giorno 28/07/2011 alle ore 10⁰⁰ presso l'immobile
sito in Genova Via delle Casette civ. 15 int. 2 presente
il Sig. [REDACTED] il sottoscritto procede ad eseguire
il sopralluogo per accertare l'esistenza o meno
dell'impianto di riscaldamento dell'appartamento
appartamento -

~~Il Sig. [REDACTED]~~
Aren. di [REDACTED]

[REDACTED]

[Signature]

12

Successivamente, all'udienza del 13 luglio 2011, ore 9:30, nonché il GI
 Dott. Danni, è presente per l'attore [redacted]
~~perante~~ l'Avv. Christian Grazios, in sostituzione dell'Avv. Mauro Terenzi,
 al quale insiste nelle precedenti difese, domande, istanze ed eccezioni
 tutte, auspicando di produrre omnia di accoglimento delle
 richieste dell'ordinanza di ingiunzione alla Sig.ra [redacted]
 È altresì presente il CTU, al quale deposita integrazioni alle perizie
~~per~~ più depositate, con rettifica delle conclusioni e, in particolare,
 con riconoscimento delle frazioni di 1/6 dell'immobile in capo
 alle Società attore. È altresì presente il Dott. Paolo Occipinti per le perizie Brava.

Il GI.

insiste il CTU di accertare l'esatte ampiezza dell'affollamento
 del punto di vista dell'immobile di ascolto: se non esiste
 nessun impianto né atmosfera ancora attiva; se risulta ancora
 l'impianto di ascolto continuo, senza che a se
 una volta come operativa; se, semplicemente, lo Sig.ra [redacted]
 ebbe chiuso l'impianto. All'esito degli accertamenti, fornire
 eventuali rettifiche del valore del bene. Concede termine,
 quindi, fino al 15/10/2011, per il deposito dell'integrazione
 e tutte le cose all'udienza del 25/10/2011, ore 9:30.

Il Giudice
 [Signature]