

ORIGINALE

TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE IV CIVILE N°13451/1999 R.G.
GIUDICE DOTT.SSA E. FRANCARDO

N°13451/99 R.G.
DOTT.SSA FRANCARDO
UD. 29/3/2005

[REDACTED] - attore-

(Avv. A. Sarni)

(CTP Ing. F. Tozzini)

CONTRO

[REDACTED] -convenuta-

(Avv. C. Cozzani)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DEL
DOTT. ARCH. MONICA VIALE



PREMESSE.

All'udienza del 21/10/2004 l'Ill.mo Sig. Giudice affidava alla scrivente Dott. Arch. Monica Viale, con studio in Genova, Via Corsica 9/11, nominata CTU, l'incarico di rispondere al seguente quesito: "*Esaminati gli atti e i documenti di causa, compiuti gli opportuni sopralluoghi, acquisita la documentazione rilevante presso gli Uffici pubblici, cui si autorizza fin d'ora l'accesso, sentite le parti o i loro difensori o i loro consulenti tecnici ed eseguita ogni occorrente indagine:*

- 1) proceda il CTU all'individuazione e descrizione (con indicazione dei confini e dei dati catastali completi), anche avvalendosi se del caso di foto e di planimetrie, dei beni immobili con i relativi fondi oggetto della comunione tra le parti, segnalando inoltre la sussistenza di irregolarità urbanistiche e precisando se esse siano sanabili e con quali interventi e quali costi;

- 2) *proceda il CTU alla stima di ciascun bene, determinandone il valore venale in comune commercio, tenendo altresì conto, nella stima delle eventuali servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione ai sensi dell'art.1062 c.c.; indichi conseguentemente il valore complessivo dei beni ed il valore della quota spettante a ciascuno dei dividendi;*
- 3) *accerti se i beni siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale delle rispettive quote;*
- 4) *in caso di risposta affermativa al quesito sub 3) proceda alla formazione di un progetto di divisione in proporzione alle rispettive quote di comproprietà, con formazione di quote in natura possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, indicando gli eventuali conguagli, occorrendo anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisibili;*
- 5) *proceda altresì alla stima dei beni mobili comuni indicati sub.8 dell'atto di citazione;*
- 6) *valuti, altresì, il costo della manodopera occorsa per l'esecuzione dei lavori indicati sub.4 dell'atto di citazione, ove esistenti, nonché l'eventuale incremento di valore dell'immobile in comune da tali lavori procurato".*

Veniva nominato CTP l'Ing. Franco Tozzini per parte attrice mentre parte convenuta non nominava alcun consulente di parte.

-----000000-----

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali avevano inizio il giorno 3/11/2004 con acces-



so presso l'Agenzia del Territorio di Genova ed acquisizione dell'estratto di mappa (v. allegato n°2), del certificato di partita Catasto Fabbricati (v. allegato n°3), nonché della planimetria catastale (v. allegato n°4).

In data 16/11/2004 veniva compiuto un primo sopralluogo alla presenza del CTP Ing. Tozzini e dell'attore Ing. Giangreco, personalmente, con ispezione generale dell'edificio civ.5A di Via Puccini, senza poter accedere all'alloggio int.6 in quanto nessuno risultava ivi.

In data 25/11/2004 veniva compiuto accesso presso il Comune di Genova - Servizio Edilizia Privata al fine di reperire il progetto originario relativo all'edificio civ.5A di Via Puccini e la documentazione relativa all'esecuzione di opere interne ex art.26 L.47/85 nell'alloggio oggetto di causa.

In data 30/11/2004 veniva compiuto un ulteriore sopralluogo da parte della scrivente CTU alla presenza del CTP Ing. Tozzini e delle parti personalmente: in quella occasione veniva ispezionato l'alloggio int.6 civ.5A, venivano eseguite misurazioni fotografie; venivano altresì esaminati i beni mobili in comune e le opere di cui ai punti 8 e 4 dell'atto di citazione per le valutazioni richieste dal punto 6 del quesito; veniva dato termine al CTP Ing. Tozzini sino al 2/1/2005 per la consegna della memoria tecnica di parte.

Con lettera 24/12/2004 prot.n°2531/VIS il Comune di Genova - Servizio Edilizia Privata, con riferimento alla richiesta della scrivente di reperire il progetto originario dell'edificio civ.5A di Via Puccini del 25/11/2004, comunicava che non era stato "*possibile identificare il fascicolo agli atti di questo Settore*".

In data 14/1/2005 il CTP Ing. Tozzini consegnava la propria memoria tecnica di parte.



In data 17/1/2005 la scrivente ritirava copia della documentazione Comunale relativa all'esecuzione di opere interne ex art.26 L.47/85 nell'alloggio oggetto di causa.

Acquisiti sui luoghi i dati di fatto riferiti al bene oggetto di valutazione, esaminata la documentazione prodotta in causa, preso atto di quanto esposto dal CTP Ing. Tozzini nella propria memoria di parte, la scrivente riferisce quanto segue in risposta al quesito sottoposto.

-----000000-----

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n°1 *"Proceda il CTU all'individuazione e descrizione (con indicazione dei confini e dei dati catastali completi), anche avvalendosi se del caso di foto e di planimetrie, dei beni immobili oggetto della comunione tra le parti, segnalando inoltre la sussistenza di eventuali irregolarità urbanistiche e precisando se esse siano sanabili e con quali interventi e con quali costi"*.

■ BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Costituisce oggetto della presente valutazione l'alloggio indicato nell'atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Di Paolo Rep.28603 del 30/6/1992, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 9/7/1992 R.G. 19044 R.P. 13691, con i seguenti riferimenti:

- *"bene immobile, sito in Comune di Genova (Genova-Sestri), facente parte della casa distinta con il civico numero 5 (cinque) A di Via Giacomo Puccini, e precisamente: appartamento contraddistinto con il numero interno 6 (sei), posto al piano terzo, composto di ingresso alla genovese, tre*



camere, cucina e w.c. con annessa porzione del terrazzo di copertura in comproprietà con gli interni 5 e 8; a confini: Via Puccini, appartamento int.5 e vano scale, Via Monterotondo, ed appartamento int.6 del civ.5”.

■ **RIFERIMENTI CATASTALI.**

L'alloggio int.6 civ.5A di Via Puccini è attualmente iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Genova (v. allegato n°3) con i seguenti riferimenti:
Via Giacomo Puccini n.5 piano:3, sez. SEP, fg. 57, mapp. 615, sub. 21, Z.C. 2, cat. A/4, classe 6, vani 5,5, rendita Euro 511,29.

in capo a

- [REDACTED], nato a [REDACTED], per la quota di 1/2 di proprietà.

- [REDACTED] nata a [REDACTED], per la quota di 1/2 di proprietà.

Attualmente, risulta depositata a catasto la planimetria catastale dell'immobile del 1940 a firma Geom. V. Traverso (qui allegata sub.4) antecedente l'esecuzione delle opere interne realizzate a sensi art.26 L.47/85.

■ **CONFINI.**

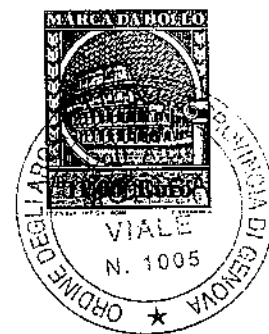
L'alloggio int.6 civ.5A di Via Puccini presenta i seguenti confini:

- a nord: muri perimetrali prospicienti Via Monterotondo;
- a est: appartamento facente parte del civ.5 di Via Puccini;
- a sud: muri perimetrali prospicienti Via Puccini;
- a ovest: vano scale ed appartamento int.5 civ.5A di Via Puccini;

■ **CONSISTENZA IMMOBILIARE** (v. rilievo planimetrico qui allegato sub.5).

L'appartamento int.6 civ.5A di Via Puccini si compone di ingresso-soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e due camere:

- superficie netta m² 76,80



- superficie lorda..... m² 95,00

N.B. Occorre precisare che la scrivente ha calcolato la superficie lorda (m² 95,00) includendo l'intera muratura interna ed il 50% della muratura perimetrale, secondo le comuni regole dell'estimo, mentre il CTP Ing. Tozzini ha calcolato la superficie di m² 82,50 (pari alla somma di m² 76,80 "superficie dei locali" e di m² 5,70 pari al "50% della superficie dei muri perimetrali"), senza considerare la superficie delle murature interne, ma la scrivente dissente da tale metodologia di calcolo, non riconosciuta dalla dottrina dell'estimo.

■ **REGOLARITÀ EDILIZIA**

In data 25/11/2004 la scrivente presentava istanza al **Comune di Genova Servizio Edilizia Privata** al fine di acquisire copia del progetto originario dell'edificio in questione; l'Ufficio, con lettera *prot.2531/VIS* comunicava alla scrivente che non era "stato possibile identificare il fascicolo agli atti di questo Settore" pur non escludendo la possibilità dell'esistenza di "antiche progettazioni presso l'Archivio Storico di Genova" (v. allegato n°7).

La scrivente compiva quindi una ricerca presso l'**Archivio Storico del Comune di Genova**, ma anch'essa dava esito negativo, sicché non risultava possibile operare alcun confronto tra lo stato attuale dei luoghi ed il progetto originario dell'edificio ma, trattandosi di fabbricato realizzato in epoca anteriore al 1934 e non essendovi obbligo in tal senso, l'edificio deve considerarsi regolare sotto il profilo amministrativo;

In data 25/11/2004 la scrivente presentava istanza al **Comune di Genova Servizio Edilizia Privata** (v. allegato n°8) per acquisire copia della comuni-



cazione ex art.26 L.47/85 riguardante l'esecuzione di opere interne nell'alloggio in esame ed in data 17/1/2005 ritirava la documentazione richiesta.

Dal confronto tra la planimetria allegata alla comunicazione ex art.26 e la originaria planimetria catastale risulta che l'intervento eseguito nell'alloggio ha riguardato lo spostamento della cucina nel vano a nord-ovest; la realizzazione del bagno nell'originaria cucina; la creazione di un disimpegno di accesso al bagno ed al ripostiglio; l'ampliamento del ripostiglio.

La planimetria allegata alla comunicazione ex art.26 è conforme allo stato attuale dei luoghi.

■ **DECRETO DI ABITABILITÀ**

In data 25/11/2004 veniva effettuata visura presso l'Ufficio di Igiene del Comune di Genova per acquisire gli estremi del provvedimento di abitabilità con riferimento al cespite in esame. In esito a tale ricerca l'Ufficio comunicava che non risulta emesso decreto di abitabilità trattandosi di edificio antecedente al 1934.

■ **DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI IN BASE AL D. LVO 490/99**

Sulla base del Piano Urbanistico Comunale approvato con D.P.G.R. n° 44 il 10/3/2000, il cespite in esame risulta inserito nella "Zona B - Sottozona BB" regolata dall'art.63 delle Norme Tecniche di Attuazione (v. estratto cartografico e stralcio delle N.T.A. del P.U.C. allegati n°10 e 11). La zona in questione non è sottoposta a vincoli di cui al D. L.vo 490 del 29/10/1999.

■ **STATO DI OCCUPAZIONE.**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero da vincoli locatizi ed occupato dalla Sig.ra [REDACTED], convenuta e dalla figlia.

■ **DESCRIZIONE DELL'ALLOGGIO**



L'edificio civ.5A di cui l'alloggio oggetto di stima è parte è ubicato nella delegazione di Sestri - Ponente, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e del centro di Sestri. La zona, avente buoni accessi e servizi, ha destinazione abitativa con presenza di esercizi commerciali di ogni genere; i servizi di zona e di trasporto pubblico sono buoni e collegano la zona al resto della città in maniera efficiente.

L'edificio, risalente al secolo XIX, presenta struttura muraria portante; le facciate sono rivestite con intonaco tinteggiato in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'accesso all'edificio avviene direttamente da Via Puccini, il portone condominiale è in alluminio anodizzato (v. foto n°1), l'atrio ha pavimentazione in graniglia di marmo, pareti rivestite in lastre di pietra sino all'altezza di m 1,50 circa dal pavimento e con intonaco tinteggiato nella porzione superiore (v. foto n°1-2-3).

Il vano scale si presenta in buono stato di manutenzione con finiture di tipo corrente: pianerottoli in piastrelle di cemento, gradini in pietra levigata, le pareti ed i soffitti sono rivestiti con intonaco tinteggiato, la ringhiera è in ferro con corrimano in legno (v. foto n°4-5-6). L'edificio è dotato di ascensore condominiale, ma l'alloggio int.6 non ha partecipato alle spese di installazione e non usufruisce di tale servizio.

L'appartamento civ.5A int.6 in esame si compone di ingresso-soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e due camere per una superficie lorda di m² 95,00.

La pavimentazione dei vani è in piastrelle di ceramica in buono stato d'uso; le pareti sono rivestite con intonaco tinteggiato e tappezzerie in buono stato di manutenzione; le pareti del ripostiglio sono prive di intona-



co, mentre il pavimento è allo stato grezzo. Nella cucina (v. foto n°16-17-18-19) le pareti sono rivestite in parte in legno e in parte con intonaco tinteggiato: si segnala la presenza di una macchia da infiltrazione in corrispondenza del vano finestra. Il servizio igienico (v. foto n°22-23-24-25-26-28), dotato di doccia, vasca, lavabo, vaso e bidet, ha pavimentazione in piastrelle di ceramica e le pareti sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica ed in parte con intonaco tinteggiato.

Gli infissi di tutto l'alloggio sono in legno con persiane alla genovese in cattivo stato di manutenzione (v. foto n°34-35-36).

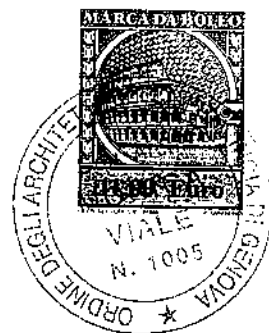
L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con calderina a gas metano. L'impianto elettrico è sottotraccia.

-----000000-----

Risposta al quesito n°2 *“proceda il CTU alla stima di ciascun bene, determinandone il valore venale in comune commercio, tenendo altresì conto, nella stima delle eventuali servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione ai sensi dell'art.1062 c.c.; indichi conseguentemente il valore complessivo dei beni ed il valore della quota spettante a ciascuno dei dividendi”.*

■ **CRITERIO E METODO DI STIMA**

Identificato l'oggetto della valutazione nelle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si procede alla determinazione del **più probabile valore venale** del cespite in esame. Il **metodo analitico a costo di costruzione, non viene applicato** in quanto non appropriato a risolvere il presente quesito estimativo il quale ha per oggetto un alloggio, parte di un edificio risalente a circa un secolo fa.



La valutazione viene svolta applicando *il metodo SINTETICO-COMPARATIVO* basato sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene in esame riferito alla attualità. Il parametro unitario assunto è il valore del metro quadrato di superficie lorda coperta. Il valore unitario è stato determinato in esito ad una indagine compiuta su immobili di prezzo noto, estimativamente paragonabili a quello di cui trattasi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione, stato di conservazione e manutenzione e commerciabilità.

Il valore venale del bene viene determinato con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. Nella determinazione del valore venale dell'immobile, effettuata applicando il metodo sintetico-comparativo, hanno influito gli elementi di seguito esposti:

- la zona in cui è ubicato l'immobile, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e del centro di Sestri Ponente;
- i buoni servizi di quartiere e la buona presenza di esercizi commerciali.
- la tipologia dell'edificio ;
- il grado di finitura economico delle parti comuni;
- il normale stato di manutenzione in cui versa l'alloggio in esame;
- lo sviluppo in superficie dell'alloggio (m² 95,00 lordi) in grado di soddisfare le esigenze abitative di una famiglia di tre-quattro persone;
- la forma regolare dei vani.

Gli elementi sopra evidenziati conferiscono al bene -nel suo complesso- un buon grado di commerciabilità, capace di suscitare interesse sul mercato immobiliare.



-----000000-----

■ INDAGINI DI MERCATO

Ciò posto, la scrivente ha compiuto una iniziale indagine di mercato acquisendo informazioni presso operatori commerciali in Genova; ha quindi consultato il "*Rapporto sul mercato immobiliare genovese*" a cura del prof. Arch. Leopoldo Sdino docente presso il Politecnico di Milano, basata su di una analisi del mercato condotta da ASSIMIL (Associazione per lo Studio e l'Informazione dei Mercati Immobiliari Locali) sulla base dell'archivio rilevazioni del PANEL CREDI (Coordinamento Rilevazioni Dati Immobiliari); ha acquisito dati presso l'"*Osservatorio Immobiliare*" della F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) relativamente al valore delle "case" in Genova e presso l'"*Osservatorio Immobiliare*" della Tecnocasa relativamente al valore di beni di tipo "*medio usato*" e "*medio nuovo*" in zona "*Sestri Ponente*" in Genova; ha completato tale indagine assumendo dati presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova (v. allegato) il quale fornisce valori minimi e massimi in funzione della zona (o, più precisamente "*microzona*") in cui è ubicato il bene, nonché in relazione alla tipologia del fabbricato "*ville, villini, fabbricati non intensivi, fabbricati intensivi*", ed in relazione al suo stato di conservazione.

Infine, sono stati acquisiti dati presso riviste specializzate ("*Il Consulente Immobiliare*" edito dal "*Sole 24 ore*") e presso manuali di consulenza immobiliare (M. Tamborrino "*Come si stima il valore degli immobili*", "*Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1100 comuni*", seconda edizione, "*Il sole 24 ore*") e presso la stampa locale (*Secolo XIX* del 15/11/2004 e



del 18/11/2004 qui allegati sub.18 e 19).

-----000000-----

Ciò premesso, si riportano di seguito i valori risultanti dall'indagine effettuata:

- L'Agenzia del Territorio- Osservatorio dei valori immobiliari espone per la zona di "Sestri Ponente (Via Sestri - Via Menotti - Via Puccini, Via Merano - Via Siffredi - Piazza Baracca)", "abitazioni di tipo economico" in condizioni "normali" valori tra € 1.260 - 1.890/m²
- Osservatorio immobiliare Tecnocasa espone per la zona di "Sestri Ponente", abitazioni di tipo "medio usato - nuovo" valori compresi tra
..... € 1.291 - 1.550/m²
- Il "Consulente Immobiliare" n°735 del 15/12/2004 espone per Genova zona "periferia" il valore € 1.800/m²
- Osservatorio immobiliare F.I.A.I.P. espone per la zona di "Sestri", per "case nuove o ristrutturate" valori compresi tra € 1.600 - 2.000/m²
- Il Secolo XIX del 15/11/2004 espone per la zona "Ponente", Sestri valori compresi tra € 1.340 - 1.820/m²
con un andamento "in aumento" del mercato immobiliare in quella zona.
- Il Secolo XIX del 28/11/2004 espone per la zona di "Sestri" ed in particolare per case nuove o ristrutturate (v. allegato) valori compresi tra
..... € 1.600 - 2.000/m²

-----000000-----

I valori indicati dagli operatori immobiliari interpellati e quelli acquisiti da riviste specializzate sono risultati sostanzialmente omogenei: la scrivente ha assunto il valore unitario di € 1.600,00/m² con riferimento ai valori so-



pra riportati ed operando peraltro oggettive ed autonome valutazioni dettate dalla esperienza professionale maturata nel tempo e da considerazioni estimative di carattere generale (valutazioni riguardanti ad esempio l'ubicazione, le caratteristiche costruttive dell'edificio, la tipologia degli alloggi che lo compongono, la distribuzione dei vani, la loro dimensione, ecc.).

-----000000-----

■ **CONTEGGI DI STIMA**

■ **Valore venale dell'alloggio in Via Puccini civ.5A int.6**

m² 95,00 x € 1.600,00/m² = € 152.000,00

EURO CENTOCINQUANTADUEMILA/00==

-----000000-----

■ **VALORE DELLE QUOTE SPETTANTI A CIASCUNO DEI COMPROPRIETARI**

L'alloggio int.6 civ.5A di Via Puccini è pervenuto ai Sig.ri [REDACTED] e alla Sig.ra [REDACTED], per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, dal Sig. Formentano Dario con atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Di Paolo Rep.28603 del 30/6/1992.

In forza di detto atto le parti risultano proprietarie delle seguenti quote:

[REDACTED]: 1/2 di proprietà;

[REDACTED]: 1/2 di proprietà;

-----000000-----

Risposta ai quesiti n°3-4 *"Accerti se i beni siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale delle rispettive quote. In caso di risposta affermativa proceda alla formazione di un progetto di divisione in proporzione alle rispettive quote di comproprietà, con formazione di quote in natura possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote*



di diritto delle parti, indicando gli eventuali conguagli, occorrendo anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisibili”.

L'indagine sulla “comoda divisibilità” del bene (art.720 c.c.) va effettuata in concreto e quindi, in primo luogo, con riferimento alla tipologia del bene, alle sue dotazioni tecnologiche, al numero dei comproprietari ed all'entità delle quote di comproprietà, alla frazionabilità del bene con riferimento alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

Sotto questo profilo va osservato che se la superficie totale dell'alloggio (m² 95,00) potrebbe in astratto consentire la formazione di due alloggi di ridotte dimensioni, tale soluzione comporterebbe la realizzazione di due cucine (o due angoli di cottura) nonché dei servizi igienici in numero adeguato, soluzione non attuabile a meno di interventi edilizi di rilevante entità esecutiva ed economica; inoltre i due alloggi che in ipotesi si verrebbero a formare, avrebbero valori nettamente differenti, in quanto uno si affaccerebbe sul retro dell'edificio (lato Via Monterotondo), quindi a nord, sul prospetto secondario; mentre l'altro si affaccerebbe direttamente su Via Puccini ed avrebbe migliore vista, esposizione ed illuminazione.

Poiché il concetto di **comoda divisibilità** a cui occorre fare riferimento postula, sotto l'aspetto strutturale ed economico, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante la determinazione di quote suscettibili di un uguale godimento ed avvenga attraverso l'esecuzione di interventi edilizi di contenuta portata con costi ridotti, tale presupposto -nella specie- non è realizzabile ed il bene viene considerato indivisibile.

Pertanto, essendo il bene **indivisibile**, dovrà procedersi alla sua vendita con



attribuzione ad ogni comproprietario della porzione di sua spettanza, secondo le quote sopra calcolate.

Sul punto indivisibilità del bene si veda anche quanto esposto dal CT di parte attrice Ing. Tozzini nella sua memoria a pag.4 (*"l'immobile non è divisibile in modo regolare (50%) in quanto non sono realizzabili due cucine e due locali con i requisiti richiesti dal Regolamento Edilizio Comunale (art.54, 108, 115). È forse tecnicamente possibile, sacrificando parte del soggiorno, realizzare un vano di ingresso con due porte caposcala per realizzare un alloggio monostanza (art.109 R.E.C.) ed un secondo piccolo alloggio, senza tuttavia una equa ripartizione del bene in base alle quote di comproprietà ... sempre nell'ottica di un difficile rispetto del Regolamento Edilizio e degli standard abitativi minimi. Non ritengo tuttavia percorribile questa strada"*).

-----000000-----

Risposta al quesito n°5 *"Proceda altresì alla stima dei beni mobili comuni indicati sub.8 dell'atto di citazione"*.

I beni mobili in comunione tra le parti, indicati in atto di citazione, sono i seguenti:

"1) due credenze"

"2) una lavatrice"

"3) un televisore"

"4) uno specchio sito nella stanza da bagno"

"5) una automobile Fiat Tipo targata GE/D18997".

Durante le operazioni peritali, avvenute alla presenza delle parti personalmente, è stata accertata nell'alloggio l'esistenza dei seguenti beni mobili:



- una credenza in cucina (v. foto n°20-21);
- per quanto riguarda la seconda credenza le parti concordemente hanno convenuto che si tratti degli “sportelli al di sotto del piano in marmo con lavabi ad incasso presenti nel bagno” (v. verbale qui allegato sub.1, v. foto n°26, sottoscritto dall'attore Sig. Giangreco e dalla convenuta Sig.ra Rainone);
- una lavatrice INDESIT modello WGS434TXIT (v. foto n°27);
- un televisore MIVAR modello 28S2 STEREO TVD PIP nel soggiorno-ingresso (v. foto n°10-11);
- uno specchio nel bagno di dimensioni m 2,63 x m 1,16 (v. foto n°31);
- un'automobile Fiat Tipo targata GE/D18997 risalente ad oltre dieci anni fa.

I beni sopra elencati sono usati e si presentano in normale stato di manutenzione. Il loro valore di mercato viene determinato con riferimento all'effettiva commerciabilità sul mercato dell'usato dei beni in esame e, sotto questo profilo, si sottolinea, per ciò che riguarda gli arredi, che quelli in questione hanno caratteristiche comuni, sono realizzati con materiale non di pregio, non presentano particolarità quanto al “design”, forma, ecc.

Quanto agli arredi, o parti di esso, eseguiti “su misura” (ad esempio gli sportelli sotto al lavabo del bagno e lo specchio esistente nel medesimo vano) si fa notare che il loro grado di commerciabilità è ridottissimo e, con riferimento alla memoria del CTP Ing. Tozzini, si ritiene che i valori ivi esposti siano nettamente al di sopra dei prezzi correnti di mercato e non trovino riscontro con la richiesta (estremamente ridotta) di beni usati di quel tipo.

Quanto alla autovettura Fiat Tipo targata GE/D18997, si osserva che si tratta di una vettura di oltre dieci anni, che il modello risulta “fuori produzione”,



che si tratta di un veicolo non "catalizzato", quindi soggetto alle restrizioni in vigore in materia anti-inquinamento, che le riviste specializzate del settore ("Quattroruote", "Motori") non riportano più la valutazione di questo tipo di autovettura.

Ciò posto i beni in questione vengono valutati come segue:

- credenza in cucina (v. foto n°20)	€	70,00
- sportelli al di sotto del ripiano in marmo del bagno (v. foto n°26)	€	40,00
- lavatrice INDESIT modello WGS434TXIT (v. foto n°27)	€	70,00
- televisore MIVAR modello 28S2 stereo TVD PIP	€	80,00
- specchio nel bagno (v. foto n°28)	€	50,00
- automobile Fiat Tipo targata GE/D18997	€	500,00
- Totale beni mobili	€	810,00

-----000000-----

Risposta al quesito n°6 "Valuti, altresì, il costo della manodopera occorsa per l'esecuzione dei lavori indicati sub.4 dell'atto di citazione, ove esistenti, nonché l'eventuale incremento di valore dell'immobile in comune da tali lavori procurato".

Le opere indicate in atto di citazione, per le quali occorre valutare il costo della manodopera, sono le seguenti:

"1) rifacimento soletta"

"2) costruzione terrazzo"

"3) posizionamento dei telai delle porte"



- "4) impianto di riscaldamento"
- "5) impianto acqua potabile"
- "6) impianto del gas"
- "7) impianto elettrico"
- "8) fissaggio piani di marmo e sanitari"
- "9) copertura soletta con copripiastrelle di ceramica"
- "10) copertura pareti del bagno con piastrelle"
- "11) intonaco e stuccatura pareti"
- "12) stuccatura e pitturazione soffitti"
- "13) tappezzeria"
- "14) ripristino persiane delle finestre"
- "15) costruzione arco in muratura"
- "16) costruzione finestra della doccia"
- "17) costruzione soffitto ingresso-bagno"
- "18) fissaggio cassetta blindata"

Durante le operazioni peritali le parti hanno dichiarato che, per ciò che riguarda il punto n°2 "costruzione del terrazzo", l'opera è riferita alla porzione di terrazzo di copertura dell'edificio annessa all'int.6, in comproprietà con gli int.5 e 8, le cui spese deliberate dall'assemblea del condominio sono indicate al punto 6 sub.B dell'atto di citazione. Trattandosi di manufatto e di spese condominiali, l'intervento deve essere escluso dalla presente valutazione ed anche il CTP Ing. Tozzini non ha ritenuto di quantificare detta opera.

Le opere eseguite all'interno dell'alloggio int.6 civ.5A di Via Puccini sono quelle di seguito indicate, con il dettaglio delle relative lavorazioni:



1) Rifacimento soletta per m² 76,80:

- rimozione pavimento preesistente;
- rimozione sottofondo;
- rimozione e sostituzione del pattame preesistente con altro nuovo;
- posa in opera di carta catramata;
- posa in opera di tondino a maglia 20x20;
- posa in opera di guaine per impianti (elettrico, tv, acqua calda e fredda, gas, riscaldamento, telefono, scarichi);
- getto di sottofondo alleggerito con argilla espansa;
- posa di doppia guaina (viapol) sotto la doccia.

3) Posizionamento dei telai delle porte:

- posa in opera di n°5 animelle;
- risagomatura dei varchi delle porte della cucina e della camera matrimoniale;
- posa in opera di trave IPE 100 di sostegno.

4) Impianto di riscaldamento:

- posa in opera di n°1 calderina;
- posa in opera di n°5 radiatori senza termostato ambiente e con controllo manuale della temperatura.

5) Impianto acqua potabile:

- creazione allacci nel bagno e nella cucina con utenze acqua calda e fredda (lavello, lavatrice, due lavabi nel bagno, bidet, doccia e vasca).

6) Impianto del gas:

- creazione del vano contatore;
- creazione della linea alla cucina ed al bagno per la calderina;



- realizzazione dello scarico dei fumi della cucina (attraverso il disimpegno e lo sgabuzzino) e dello scarico esterno della calderina.

7) Impianto elettrico:

- posa in opera di n°12 scatole di derivazione;
- posa in opera n°55 prese - frutti;
- posa in opera di n°1 interruttore magnetotermico differenziale;
- posa di cavi elettrici e cavi telefonici;
- formazione di crene e guaine a parete.

8) Fissaggio piastre di marmo:

- posa in opera di n°13 piastre in marmo tipo "Rosa Portogallo" dello spessore di cm 3,00 per una superficie totale di m² 5,35.

9) Copertura soletta:

- posa in opera di piastrelle di ceramica 33 x 33 per una superficie totale di m² 76,80;

10) Copertura pareti del bagno:

- posa in opera di piastrelle di ceramica 33 x 33 sino ad un'altezza di m 2,10 per una superficie totale di m² 32,00.

11) Intonacatura e stuccatura delle pareti di tutto l'alloggio per un'altezza di circa m 3,10 per una superficie totale di m² 286,50

12) Stuccatura e pitturazione soffitti di tutto l'alloggio per una superficie totale di m² 76,80.

13) Posa in opera di tappezzeria nel soggiorno-ingresso, nelle camere e nel disimpegno per una superficie totale di m² 54,30.

14) Ripristino delle persiane e delle finestre in legno verniciato previa sverniciatura e rasatura delle superfici e successiva ripresa di fondo e fini-



tura.

- 15) Costruzione dell'arco in muratura nel disimpegno.
- 16) Costruzione della finestra nella doccia di dimensioni cm 30 x 40.
- 17) Costruzione del soppalco nel disimpegno con tavolame e cartongesso per una superficie di circa m² 1,50.
- 18) Installazione della cassaforte blindata nella camera matrimoniale.

-----000000-----

Quantificazione della manodopera occorrente all'esecuzione delle opere di cui sopra.

Preliminarmente si osserva che il CTP Ing. Tozzini, nella sua memoria di parte a pag.5 quantifica il costo della manodopera occorsa nell'esecuzione delle opere sopra indicate con "*riferimento al Prezzario della Camera di Commercio 2003*".

Al riguardo, la scrivente osserva che il costo della manodopera deve essere riferito all'anno in cui vennero eseguiti i lavori sopra indicati. Dalla lettura dell'atto di citazione è emerso che parte dei materiali impiegati per la realizzazione di alcune opere in questione vennero acquistati nell'anno 1993 (calderina, rubinetteria, componenti elettrici, piastrelle), mentre altri materiali vennero acquistati negli anni 1995-1996 (porte interne, porta blindata, marmo rosa per bagno). Sulla base di tali dati, si ritiene che gli interventi edili di cui si discute siano stati svolti in più riprese, nell'intervallo di tempo compreso tra il 1993 ed il 1996. Ciò posto, la scrivente ha assunto nei conteggi che seguono il costo della mano d'opera risultante dalla **media** dei costi di mano d'opera riportati nei Prezzari delle Opere Edili editi della Camera di Commercio riferiti agli anni 1993-1996 ed il costo unitario della mano-



dopera assunto dalla scrivente risulta quindi di £ 34.250/h.

Quanto al metodo di calcolo, osserva la scrivente che il CTP Ing. Tozzini ha fatto riferimento, seguendo il prezzario 2003, alla quota percentuale di manodopera necessaria per ciascuna opera; pertanto su di un costo complessivo delle opere di € 33.246,47 il CTP Ing. Tozzini ha stimato un'incidenza di manodopera pari circa al 65%. L'incidenza della manodopera assunta dal CTP Ing. Tozzini è quella indicata nel prezzario 2003 per le singole opere.

Il CTU, richiamato quanto sopra detto circa l'inapplicabilità del prezzario 2003, osserva che i prezzari relativi agli anni 1993-1995-1996 non riportano tale analisi di costi, con specificazione dell'incidenza della manodopera, sicché l'analisi adottata dall'Ing. Tozzini non può essere applicata ai costi unitari esposti in quei prezzari.

La scrivente ha determinato il valore della manodopera in via analitica quantificando il tempo occorrente per ciascuna lavorazione, moltiplicando tale entità per il costo unitario di manodopera (£ 34.250), quale costo medio tra quelli indicati dal prezzario degli anni 1993-1995-1996 per operaio specializzato.



<i>COSTO DELLA MANODOPERA - COMPUTO METRICO</i>				
N°	Descrizione dei lavori	Quantità	Costo unitario	Costo totale
1	Rifacimento soletta per m ² 76,80; rimozione del pavimento preesistente in marmo, rimozione del sottofondo, rimozione del pattame preesistente, sostituzione del pattame con altro nuovo, posa in opera di carta catramata, posa in opera di tondino a maglia 20x20, posa in opera di guaine per impianti (elettrico, tv, acqua calda e fredda, gas, riscaldamento, telefono, scarichi), getto di sottofondo alleggerito con argilla espansa, posa di doppia guaina (viapol) sotto la doccia.	h 240	L. 34.250	L. 8.220.000

3	Posizionamento n°5 anelle delle porte, risagomatura dei varchi delle porte della cucina e della camera matrimoniale, posa in opera di trave IPE 100 di sostegno	h 32	L. 34.250	L. 1.096.000
4	Impianto di riscaldamento composto da n°1 calderina, n°5 radiatori, senza termostato ambiente e con controllo manuale della temperatura	h 80	L. 34.250	L. 2.740.000
5	Impianto acqua potabile: allaccio del bagno e della cucina con utenze acqua calda e fredda (lavello, lavatrice, due lavabi nel bagno, bidet, doccia e vasca)	h 112	L. 34.250	L. 3.836.000
6	Impianto del gas: creazione del vano contatore, della linea alla cucina ed al bagno per la calderina, realizzazione dello scarico dei fumi della cucina (attraverso il disimpegno e lo sgabuzzino) e dello scarico esterno della calderina	h 32	L. 34.250	L. 1.096.000
7	Impianto elettrico: n°12 scatole di derivazione, n°55 prese - frutti, n°1 interruttore magnetotermico differenziale, cavi elettrici, cavi telefonici, formazione di crene e guaine a parete	h 80	L. 34.250	L. 2.740.000
8	Posa in opera di n°13 piastre in marmo tipo "Rosa Portogallo" dello spessore di cm 3,00 per una superficie totale di m ² 5,35	h 12	L. 34.250	L. 411.000
9	Posa in opera di piastrelle di ceramica 33x33 su pavimento per una superficie totale di m ² 76,80	h 40	L. 34.250	L. 1.370.000
10	Posa in opera di piastrelle di ceramica 33 x 33 nel bagno sino ad un'altezza di m 2,10 per una superficie totale di m ² 32,00	h 24	L. 34.250	L. 822.000
11	Intonacatura e stuccatura delle pareti di tutto l'alloggio per una superficie totale di m ² 286,50	h 120	L. 34.250	L. 4.110.000
12	Stuccatura e pitturazione dei soffitti per una superficie totale di m ² 76,80	h 32	L. 34.250	L. 1.096.000
13	Posa in opera di tappezzeria nel soggiorno-ingresso, nelle camere e nel disimpegno per una superficie totale di m ² 54,30	h 32	L. 34.250	L. 1.096.000
14	Ripristino delle persiane e delle finestre in legno verniciato previa sverniciatura e rasatura delle superficie e successiva ripresa di fondo e finitura	h 40	L. 34.250	L. 1.370.000
15	Costruzione dell'arco in muratura nel disimpegno	h 16	L. 34.250	L. 548.000
16	"Costruzione della finestra nella doccia" di dimensioni cm 30 x 40	h 16	L. 34.250	L. 548.000



17	Costruzione del soppalco nel disimpegno con tavolame e cartongesso per una superficie di circa m ² 1,50	h 16	L. 34.250	L. 548.000
18	Installazione della cassaforte blindata nella camera matrimoniale	h 8	L. 34.250	L. 274.000
	TOTALE			L. 31.921.000

L'importo di £ 31.921.000 è riferito al periodo in cui vennero svolti i lavori. Detto importo potrà essere rivalutato secondo gli indici ISTAT, se l'Ill.mo Giudice lo riterrà, sicché in oggi l'importo ammonta a £ 40.419.168, pari a € 20.874,76

N.B. Si precisa che il calcolo di rivalutazione monetaria è stato effettuato assumendo il coefficiente 1,266225, quale media aritmetica degli indici ISTAT 1,3491-1,2980-1,2320-1,1858 (v. allegato n°20).

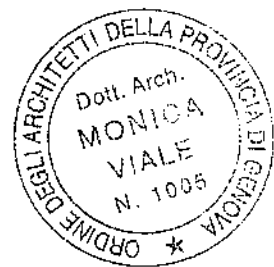
-----000000-----

Stima dell'incremento di valore dell'immobile in comunione procurato da tali opere"

Nell'atto di compravendita del 30/6/1992 è indicato il prezzo di acquisto dell'alloggio in £ 99.000.000.

All'epoca, l'immobile presentava una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quella attuale ed a riguardo si confronti la planimetria catastale *qui allegata sub.4* redatta nel 1940 rispetto a quella *qui allegata sub.9* allegata alla comunicazione ex art.26 L.47/85.

I lavori eseguiti nell'immobile hanno migliorato lo standard abitativo del bene e sotto questo aspetto si fa osservare che prima dei lavori l'alloggio era dotato di una cucina e di un w.c. con accesso dalla cucina stessa, mentre dopo gli interventi edili di cui si discute l'alloggio risulta dotato di una cucina, un bagno di dimensioni di poco inferiori a quelle della cucina, dotato di doccia, nonché di un ripostiglio di superficie maggiore rispetto a



quella del vano originario.

La scrivente ritiene quindi che i lavori eseguiti nell'immobile, descritti nelle pagine che precedono, abbiano sicuramente incrementato il valore del bene con riferimento alla tipologia di intervento eseguito più che con riferimento ai materiali ed alle finiture adottati.

Ciò posto, facendo riferimento al prezzo dell'immobile indicato nell'atto, il quale potrebbe in ipotesi non coincidere con il prezzo effettivamente corrisposto in occasione della compravendita, si ritiene che il maggior valore acquisito dall'immobile, a seguito dell'intervento di cui si è detto, sia pari al **25%** del valore espresso nell'atto stesso, tenuto conto peraltro che, all'attualità, anche detto intervento migliorativo ha subito nel tempo un modico deprezzamento per vetustà ed usura eppertanto nella percentuale sopra richiamata si è tenuto conto della ridotta obsolescenza subita nell'arco di circa 10 anni dalle opere edili in questione.



-----000000-----

CONCLUSIONI

- L'immobile in Genova, int.6 civ.5A di Via Puccini è stato valutato dalla scrivente pari a € **152.000,00**
- Detto immobile non é comodamente divisibile tra le parti in causa
- Il prezzo di realizzo del bene in questione deve essere ripartito secondo le seguenti quote:
 - a [redacted] 1/2 di proprietà
 - a [redacted] 1/2 di proprietà
- I beni mobili comuni di cui al punto 8 dell'atto di citazione hanno un valore totale pari a € **820,00**

- Il costo della manodopera occorsa per eseguire le lavorazioni di cui al punto 4 dell'atto di citazione è pari a £ 31.921.000 riferito al periodo di esecuzione delle opere (anni 1993-1995-1996).

Nell'ipotesi in cui detto importo debba essere rivalutato ad oggi, esso risulterebbe pari a £ 40.419.168.

- Il maggior valore acquisito dall'immobile, a seguito degli interventi edili presi in esame, è pari al 25% del valore espresso nell'atto di compravendita a rogito Notaio Di Paolo del 30/6/1992.

-----000000-----

Con quanto sopra esposto la scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitole e, restando a completa disposizione per ogni occorrenza, rassegna la presente relazione con ossequio.

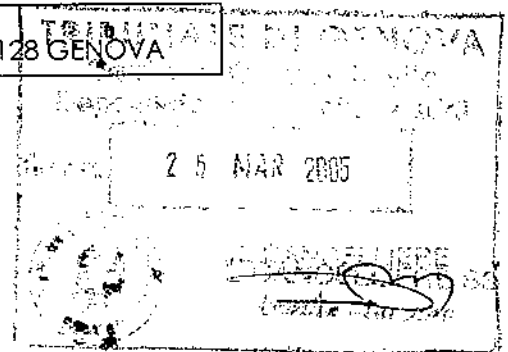
Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Monica Viale
(Dott. Arch. Monica Viale)



Genova, 24 marzo 2005

DOTT. ARCH. MONICA VIALE, VIA CORSICA 9/11 SC.E 16128 GENOVA



ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO N°1: Verbale delle operazioni peritali.

ALLEGATO N°2: Estratto di mappa Catasto Fabbricati.

ALLEGATO N°3: Certificato di partita Catasto Fabbricati relativo all'alloggio
int.6 civ.5A di Via Puccini.

ALLEGATO N°4: Planimetria catastale dell'appartamento int.6 civ.5A di
Via Puccini.

ALLEGATO N°5: Rilievo planimetrico dell'appartamento int.6 civ.5A di Via Puccini.

ALLEGATO N°6: Rilievo fotografico.

ALLEGATO N°7: Istanza al Comune di Genova - Servizio Edilizia Privata in data 25/11/2004 e risposta dell'Ufficio prot.n°2531/VIS in data 24/12/2004.

ALLEGATO N°8: Istanza al Comune di Genova - Servizio Edilizia Privata in data 25/11/2004.

ALLEGATO N°9: Documentazione relativa alla realizzazione di opere interne ex art.26 L.47/85.

ALLEGATO N°10: Estratto cartografico del P.U.C.

ALLEGATO N°11: Estratto delle N.T.A. del P.U.C.

ALLEGATO N°12: Corrispondenza tra il CTU e le parti.

ALLEGATO N°13: Memoria del CTP Ing. Tozzini.

ALLEGATO N°14: Dati tratti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova e codice definitorio dei termini.

ALLEGATO N°15: Estratto dal Consulente Immobiliare n°735 del 15/12/2004.

ALLEGATO N°16: Dati forniti dall'Osservatorio immobiliare di Tecnocasa.

ALLEGATO N°17: Dati forniti dalla F.I.A.I.P..

ALLEGATO N°18: Estratto dal Secolo XIX del 15/11/2004.

ALLEGATO N°19: Estratto dal Secolo XIX del 28/11/2004.

ALLEGATO N°20: Coefficienti di rivalutazione monetaria e variazioni percentuali ISTAT.



TRIBUNALE di GENOVA

Sez. II civile n° 13451/93 r.f.

Giudice Dott. on. E. Fumasoni

Gianpiero Vincenzo Bruno (Av. A. Farui)
(CIP. Imp.)

contro

Raimone Anna (Av. C. Cozzani)

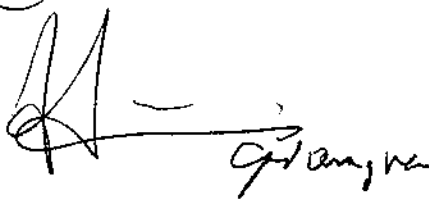
Verbale delle operazioni peritali.

Il giorno 16 Novembre 2004 alle ore 16,00 in persona Satri, Via G. Puccini civ. 5A la scrivente Aut. Municipale Viale AV nella corso di cui si epigraph sta inizio alle operazioni peritali alla presenza dell'Imp. Franco Tomasi di parte attica, del P. Gianpiero Vincenzo personalmente e del P. on. D. Roberto collaboratore della scrivente.

Non è possibile accedere all'alloggio aut. 6 perché nessuno è ivi presente. Il AV contattato telefonicamente l'Av. Cozzani il quale aveva detto di non aver avvertito la propria cliente la quale è oggi assente.

Viene eseguita una ricognizione
generale dell'edificio e si
riunisce le operazioni periti
al punto 30/11/2004 ore 15,30
Alle ore 12,00 si chiude il
perito verbale.

L.L.L.



G. Pignone

~~Poliziano~~
Policiano

Il giorno 30 novembre 2004 alle
ore 15,30 in persona Via Puccini s/6
le suvanti Aut. Ilmorice Vidi
ad riprende le operazioni periti.
Sono presenti: l'ing. F. Tozzi, U,
l'altro ing. Vincenzo Pagnano
persualmente, la G. Sella Pagnano
persualmente -

Letto il quale si esprime il
ritiro dell'appartamento con
esecuzione di job periti -

Si procede alla suddivisione
dei metri: di cui al punto 8-

zione dell'atto di citazione e si dà
atto che al punto n. 1 sono
30 tal. indicate "due vedute" ma il
p. ATU rileva la presenza di una
'veduta' in caccia e le parti
convergenti da un lato di quelle
indicate al punto n. 1, mentre
per la seconda veduta le parti
convergenti da rialzo gli opposti
al di raso del pannello in mano
con l'arabesco ad incasso presente
nel baso.

16 Il viene punto preso in esame
il punto 4 dell'atto di citazione
e vengono analizzati i singoli
punti rilevando minime ed
effettuando fotografie.

17 Lo da atto che il tenente giudiciale
il punto 2 è quello indicato
al punto 6 n. b. dell'atto di
citazione e cioè del tenente
di apertura per la quota di fedi;
l'area dell'aloppo.

18 La signora Raimone a questo
punto ha presente l'ho partecipati

ai lavori di ristrutturazione
dell'offertamento e le consegne
n° 4 foto che mi ritraevano davanti
i lavori che si sono protratti
per circa un anno. "

L'ing. Pierluigi fu presente
" la presenza della f.p. e. Ravasi
durante lo svolgimento di lavori
è ^{stata} giuramentata come è un
richiesto alle testimonianze
più esperte nel giudizio. "

La f.p. e. Ravasi "richiede"
i propri testimoni. Circa
il funzionamento degli impianti
idraulici degli sciacchi dei
lavabi del bagno la f.p. e. Ravasi
fa presente che periodi saltuari-
mente (circa 2/3 volte l'anno)
si creano intasamenti e problemi. "

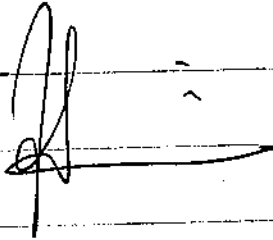
Le cd. sigle delle prove sui
lavabi ed accertate di annualmente
non vi sono perdite ed esse dei
due lavabi risulta parzialmente
intasato, mentre l'altro
lavabo presenta il saltarello fero-

redo.

Quanto alla Calderina, la signora
Roccone fa presente di aver
fatto seguire alcune sostituzi-
oni per miglioramenti

Al C.P. del Torrioni il C.V.
aveva tenuto suo il 2 feb-
braio 2005 per la consegna
della memoria di parti.

Alle ore 18,30 si chiude
il presente verbale.

L.C.J. 

Giuseppe V. B.
Raimondo
Felice V. B.