

ALL'ONOREVOLE TRIBUNALE DI SAVONA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Causa civile R.G. n. 3900/2017 tra:

ore - Avv. CASSINELLI Roberto

contro

avv.ti PASTRENGO Romeo e ROSSI Flavia

non costituito

contro

|

avv. D'ANGELO Marina

contro

Giudice dott. ACQUARONE Luigi

La sottoscritta geom. Nadia Negro, nata ad Albenga il 29/12/1963 e ivi residente, con proprio studio professionale in Albenga in Via C. Battisti civ. n.ro 8/A/5 (c.f. NGR NDA 63T69 A145A), iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Savona al n. 957, ha prestato giuramento di rito, a mezzo comunicazione telematica inviata in data 18.06.2021, accettando l'incarico affidatole e di cui all'ordinanza datata 10.06.2021.

Il G.I. affida al C.T.U. il seguente quesito:

“Descriva il C.T.U. esaminati gli atti e i documenti di causa e le risultanze del proprio



precedente elaborato peritale datato 8.6.2020, nonché previa acquisizione della necessaria documentazione catastale e quella diversa eventualmente utile, anche se detenuta presso pubblici uffici, previo eventuale nuovo sopralluogo, il compendio oggetto della divisione sito in Cairo Montenotte meglio descritto in atti, precisando se le valutazioni in relazione alle condizioni e stato, alla regolarità urbanistica e catastale ed al valore delle singole parti del compendio, già contenute nella relazione 8.6.2020 siano da confermare e/o da modificare, in tale ultimo caso indicando i nuovi elementi differenti rispetto alla precedente stima;

specifici ulteriormente se il compendio sia comodamente divisibile o meno e se sia sempre possibile e valida la ipotesi di formazione dei tre lotti, così come indicata nella perizia in atti (7/10 agli esecutat quindi alla

procedura esecutiva; 1/10 alla parte non esecutat

e 2/10 alla parte non esecutat _____) con i relativi conguagli; accerti quant'altro utile ed opportuno ai fini della risposta al quesito".

All'udienza del 02.07.2021 (vedi Verbale udienza) viene confermato il quesito di cui all'ordinanza del 10.6.2021 con l'invito al CTU, se possibile, a formulare varie ipotesi alternative nella formazione dei lotti oggetto di divisione.

Il CTU fissa per l'inizio delle operazioni peritali il giorno **12.07.2021**, ore 17:00, presso il suo studio in Albenga, via Battisti n. 8.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Cfr. Allegato 1 e 2 (Corrispondenza e Verbali)

- in data **12.07.2021** alle ore 17:00 presso lo studio della scrivente, in Albenga, via Cesare Battisti n. 8, presenti il ctu geom. Nadia Negro e la collaboratrice del



ctu per. Ind. Laura Viridis, nessuno compare per le parti in causa benché opportunamente avvisati.

L'avv. Roberto Cassinelli, di parte attrice, ha avvertito, tramite mail, che non sarebbe stato presente.

L'avv. Paola Marcella Carle, tramite mail, ha comunicato di non avere più alcun assistito nella causa in quanto i sigg. _____ sono stati precedentemente estromessi dal giudizio.

Hanno inizio le operazioni peritali con esame del quesito e dei fascicoli di causa. Si ravvede la necessità di assumere informazioni relativamente allo stato degli immobili e della loro conduzione, in particolare si chiede, con l'inoltro del presente verbale, al signor _____ (comproprietario dei beni oggetto della presente vertenza ed Amministratore del Condominio sito in Cairo Montenotte, via Arpione 16 e comproprietario) di voler fornire e all'occorrenza produrre documentazione relativamente a:

---Contratti d'affitto e/o stato di occupazione delle unità immobiliari oggetto di causa:

per ogni immobile è necessario specificare se lo stesso risulta libero oppure occupato ed, in tal caso, se esiste regolare contratto fornirne una copia;

---Opere edilizie eventualmente eseguite negli immobili in oggetto successivamente ai sopralluoghi effettuati dalla scrivente tra dicembre 2019 e febbraio 2020;

---Ogni altra informazione utile all'espletamento dell'incarico.

Qualora la situazione degli immobili fosse rimasta invariata, rispetto a quanto relazionato nell'elaborato peritale depositato dalla scrivente in data



08.06.2020, si chiede di averne conferma.

A tale proposito si fissa nuovo incontro per il giorno **20 luglio 2021** alle ore 15:00 presso i luoghi di causa in Cairo Montenotte Via Arpione n. 16.

- in data **20/07/2021** in Cairo Montenotte, via Arpione n. 16, presenti:

-- il ctu geom. Nadia Negro

-- la collaboratrice del ctu, per. ind. Laura Viridis

-- il sign _____

hanno avuto inizio le operazioni peritali consistenti, previa lettura del quesito, nella verifica della consulenza tecnica a firma geom. Nadia Negro dell'08/06/2020. In particolare si procede con l'assunzione di informazioni relativamente allo stato degli immobili ed alla loro conduzione, oltre ogni eventuale modifica e/o variazione. **A tal proposito il signor _____**

dichiara quanto segue:

"---circa eventuali opere edilizie di cui ai beni distinti dal n. 1 al n. 17 nella CTU del 08/06/2020 (subb. 1. 2 e dal sub. 10 al sub. 24) non sono state eseguite opere edilizie. E' stata eseguita la sola manutenzione ordinaria relativa allo scarico fognario in quanto otturato;

---circa lo stato di occupazione: sono rimasti invariati tutti gli immobili di cui alla CTU 08/06/2020 ad esclusione del magazzino in piano terreno (fg. 46 mapp. 645 sub. 1) che attualmente risulta libero;

---circa le spese condominiali la situazione è da verificare con l'amministratore pro-tempore _____



l'amministratore del Condominio _____

nonostante ulteriore sollecito in data 21/09/2021, nulla è pervenuto (cfr all. 1 – corrispondenza). Si precisa che tale richiesta di informazioni, riguardante le spese condominiali (spese fisse di gestione, spese ordinarie, eventuali spese straordinarie già deliberate, etc.) era già stata inoltrata in occasione della redazione della precedente perizia del 08/06/2020, con medesimo esito.

Per quanto sopra, visti gli atti di causa e la documentazione prodotta, eseguito nuovo sopralluogo, ottenute le opportune informazioni dal convenuto sig. _____ reperita la documentazione catastale e ipotecaria aggiornata, adeguate le modalità ed i costi di regolarizzazione urbanistica, la scrivente procede nella risposta al quesito, modificando/aggiornando come segue le valutazioni già contenute nella relazione del 08/06/2021.

RISPOSTA AL QUESITO

Rispetto alla precedente relazione della scrivente datata 08/06/2020, per quanto riguarda i paragrafi/argomenti "DESCRIZIONE DEL FABBRICATO", "SITUAZIONE URBANISTICA - PRATICHE EDILIZIE" e "CRITERIO DI STIMA", nulla è modificato, mentre, di seguito, vengono elencate le singole unità immobiliari con i dovuti aggiornamenti/modifiche del caso in merito a stato di occupazione, regolarità urbanistica e catastale e stima.

N.B.: la documentazione allegata alla relazione datata 08/06/2020 resta valida anche per la presente tranne per quanto concerne i



prospetti divisionali che sono stati modificati/aggiornati (all. 7/1, 7/2, 7/3 della presente), le visure catastali e ipotecarie (allegati 3 e 5 della presente) sono state aggiornate e la situazione non risulta essere variata. Per comodità di lettura è stato ri-allegato alla presente l'allegato 6 della relazione 08/06/2020. Gli allegati 1 (corrispondenza) e 2 (verbali n. 2), della presente relazione, sono relativi alle operazioni peritali inerenti il presente incarico.

DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI

COMUNE DI CAIRO MONTENOTTE:

1) Magazzino, sito in via Arpione n. 16, piano terreno ed interrato, censito al C.F. col **foglio 46, mappale 645, sub. 1**, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 44, superficie catastale mq. 64, rendita € 133,25; a principali confini: ingresso condominiale, altre u.i.u. su due lati, corte comune.

Unità immobiliare a destinazione non residenziale (magazzino) con ingresso dall'atrio condominiale, composta, al piano terreno, da due ampi locali, bagno e disimpegno e da cantina al piano interrato; attualmente i vani sono adibiti a cucina e camera. Pavimenti in graniglia di marmo, impianto elettrico non a norma. Stato di manutenzione generale sufficiente. Vedi elaborato grafico **all. 6/1** e foto di seguito.





STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile, che in precedenza era occupato (vedi precedente relazione del 08.06.2020), **risulta attualmente libero**, come dichiarato dal sig

verbale di sopralluogo del 20.07.2021.



REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Come sopra specificato nella situazione urbanistica dell'intero fabbricato, non è stata reperita la tavola di variante alla pratica edilizia n. 73 del 30.12.1955, considerando che la volumetria del fabbricato appare autorizzata e che la sua realizzazione è antecedente al 01.09.1967, ai fini della conformità urbanistica si fa riferimento a quanto indicato situazione/storia catastale dell'immobile, il quale risulta invariato dall'impianto meccanografico; la planimetria catastale era mancante, è stata presentata nel 2008 e, ai fini della consistenza, rappresenta lo stato di fatto. Tuttavia, anche se planimetricamente l'immobile risulta conforme, poiché trattasi di magazzino, l'attuale utilizzo dei locali come cucina e camera dovrà essere ricondotto a destinazione non abitativa, effettuando, quantomeno, la rimozione della cucina. Ciò eseguito, la situazione catastale si riterrà conforme allo stato di fatto.

Costo approssimativo per la rimozione della cucina: euro 500,00.

CONSISTENZA:

Superficie lorda magazzino e accessori p.t.:

mq. 61,00 x 100% (coeff. ragguglio) = mq. 61,00

Superficie lorda cantina piano S1:

mq. 9,00 x 50% (coeff. ragguglio)= mq. 4,50

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq. 65,50

STIMA DELL'IMMOBILE:

VALORE MEDIO RILEVATO IN ZONA PER IMMOBILI DI CARATTERISTICHE

SIMILARI: Euro/mq. 550,00

VALORE DI STIMA:



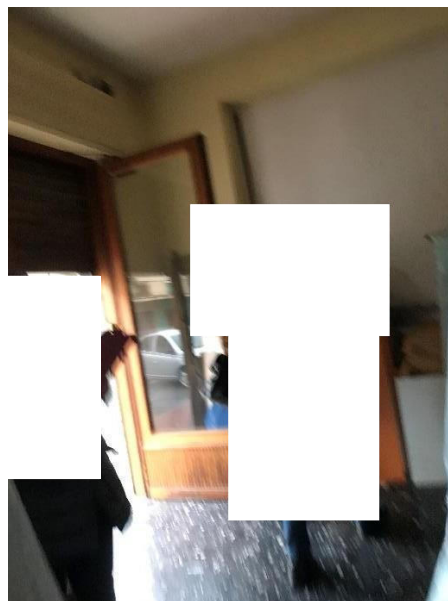
mq. 65,50 x euro/mq. 550,00 = euro 36.025,00

A dedurre spese di regolarizzazione: euro 500,00.

VALORE DELL'IMMOBILE: EURO 35.525,00

2) Negozio, sito in Corso Martiri della Libertà n. 123R e 125R, piano terreno ed interrato, censito al C.F. col **foglio 46, mappale 645, sub. 2**, cat. C/1, classe 5, consistenza mq. 51, superficie catastale mq. 55, rendita € 1.211,61; a principali confini: Corso Martiri della Libertà, altra u.i.u., ingresso condominiale, corte comune.

Unità immobiliare a destinazione negozio, composta, al piano terreno da locale principale, retro e ripostiglio (posto nell'atrio condominiale), cantina al piano interrato. Pavimenti in graniglia di marmo, impianto elettrico non a norma. Stato di manutenzione generale mediocre. Vedi elaborato grafico **all. 6/2** e foto di seguito.





STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile è attualmente occupato | (residente
nell'alloggio di cui al sub. 24), senza titolo.

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Come sopra specificato nella situazione urbanistica dell'intero fabbricato, non è stata reperita la tavola di variante alla pratica edilizia n. 73 del 30.12.1955, considerando che la volumetria del fabbricato appare autorizzata e che la sua realizzazione è antecedente al 01.09.1967, ai fini della conformità urbanistica si fa riferimento a quanto indicato situazione/storia catastale dell'immobile, il quale risulta variato nel 2008 per esatta rappresentazione grafica, la planimetria corrisponde allo stato di fatto.

Pertanto, le situazioni urbanistica e catastale si ritengono conformi allo stato di fatto.

CONSISTENZA:



Superficie lorda negozio p.t.:

mq. 44,00 x 100% (coeff. ragguaglio) = mq. 44,00

Superficie lorda retro e ripostiglio p.t.:

mq. 17,00 x 50% (coeff. ragguaglio) = mq. 8,50

Superficie lorda cantina piano S1:

mq. 11,00 x 25% (coeff. ragguaglio) = mq. 2,75

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq. 55,25

STIMA DELL'IMMOBILE:

VALORE MEDIO RILEVATO IN ZONA PER IMMOBILI DI CARATTERISTICHE

SIMILARI: Euro/mq. 650,00

VALORE DI STIMA:

mq. 55,25 x euro/mq. 650,00 = euro 35.912,50

A dedurre 5% per stato di occupazione.

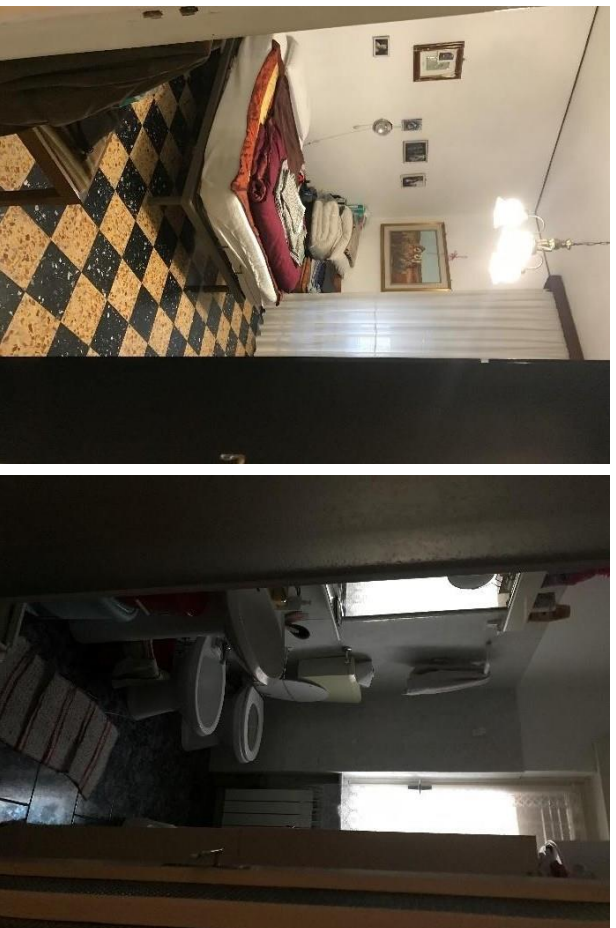
VALORE DELL'IMMOBILE: EURO 34.116,88

3) Alloggio sito in via Arpione n. 16, piano secondo ed interrato, censito al C.F. col **foglio 46, mappale 645, sub. 10**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 78, rendita € 383,47; a principali confini: piano secondo: Corso Martiri della Libertà, corte comune, altra u.i.u., scala condominiale; piano interrato: altra u.i.u., corridoio condominiale, altra u.i.u., terrapieno.

Unità immobiliare abitativa composta da cucina, soggiorno, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone, al piano secondo, oltre cantina al piano interrato. Pavimenti in graniglia di marmo, impianto elettrico non a norma. Stato



di manutenzione generale discreto. Vedi elaborato grafico **all. 6/3** e foto di seguito.



STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile è attualmente occupato ■ in forza di Verbale di Assegnazione di casa coniugale del 11/03/2003, a seguito di Decreto di separazione consensuale, r.g. 2566/2002 del 25/03/2003, dal coniuge | (coerede del bene, deceduto nel 2013). Il Verbale di Assegnazione non risulta trascritto.

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Come sopra specificato nella situazione urbanistica dell'intero fabbricato, non è stata reperita la tavola di variante alla pratica edilizia n. 73 del 30.12.1955, considerando che la volumetria del fabbricato appare autorizzata e che la sua realizzazione è antecedente al 01.09.1967, ai fini della conformità urbanistica si fa riferimento a quanto indicato situazione/storia catastale dell'immobile, il quale risulta variato nel 2008 per diversa distribuzione degli spazi interni, con dichiarazione sulla data di esecuzione lavori del 31.12.1986 (cfr all. 10 alla precedente relazione 08/06/2020); poiché tali lavori non risultano autorizzati gli stessi dovranno essere sanati mediante Comunicazione ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2008 e s.m.i.. Costo previsto per regolarizzazione urbanistica:

--euro 172,15 per sanzione amministrativa;

--euro 1.500,00 per spese tecniche, oltre oneri di legge.

Si precisa inoltre che l'alloggio è comunicante, tramite porta interna, con il sub. 24 ed il cui passaggio dovrà essere interdetto mediante realizzazione di tramezza, per la quale si prevede un costo pari a circa euro 500,00, da ripartirsi al 50% tra le due unità immobiliari (euro 250,00 ciascuno).

La situazione catastale è conforme allo stato di fatto.



CONSISTENZA:

Superficie lorda alloggio: mq. 71,00 x 100% (coeff. ragguglio) =mq. 71,00

Superficie balcone: mq. 9,00 x 30% (coeff. ragguglio) = mq. 2,70 Superficie

cantina: mq. 12,00 x 25% (coeff. ragguglio) = mq. 3,00 **SUPERFICIE**

COMMERCIALE TOTALE

mq. 76,70

STIMA DELL'IMMOBILE:

VALORE MEDIO RILEVATO IN ZONA PER IMMOBILI DI CARATTERISTICHE

SIMILARI: Euro/mq. 850,00

VALORE DI STIMA:

mq. 76,70 x euro/mq. 850,00 = euro 65.195,00

A dedurre spese di regolarizzazione urbanistica: euro 1.922,15.

A dedurre 5% per stato di occupazione.

VALORE DELL'IMMOBILE: EURO 60.109,21

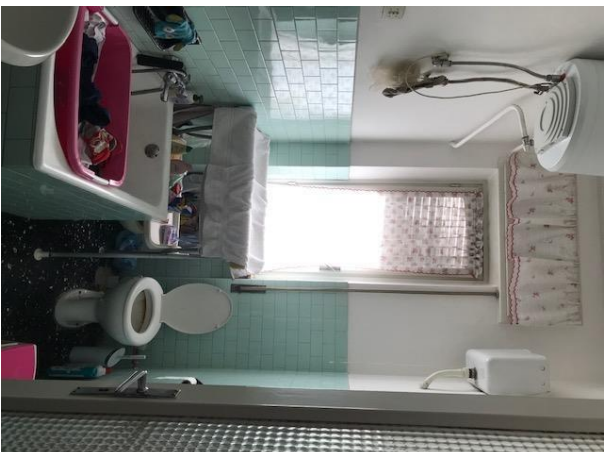
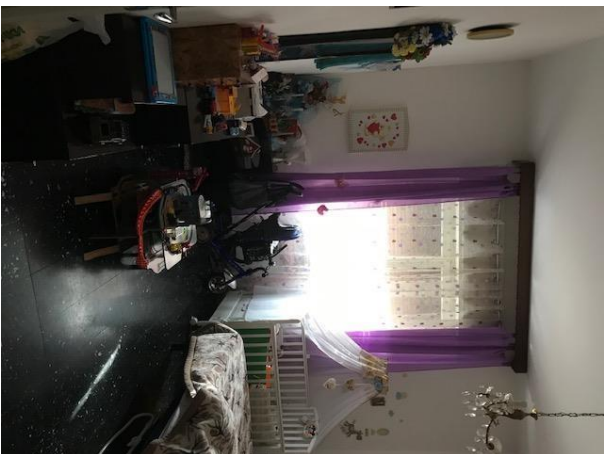
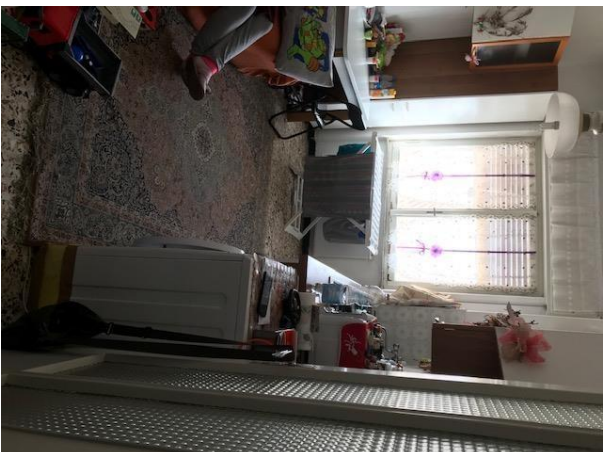
4) Alloggio sito in via Arpione n. 16, piano terzo ed interrato, censito al C.F. col **foglio 46, mappale 645, sub. 11**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 76, rendita € 383,47; a principali confini: piano terzo: Corso Martiri della Libertà, altra u.i.u., scala condominiale, altra u.i.u., corte comune; piano interrato: altra u.i.u., corridoio condominiale, altra u.i.u., terrapieno.

Unità immobiliare abitativa composta da cucina, soggiorno, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone, al piano terzo, oltre cantina al piano interrato.

Pavimenti in graniglia di marmo, impianto elettrico non a norma. Stato di



manutenzione generale discreto. Vedi elaborato grafico **all. 6/4** e foto di seguito.



STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile è attualmente occupat
enza
titolo.

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Come sopra specificato nella situazione urbanistica dell'intero fabbricato, non è stata reperita la tavola di variante alla pratica edilizia n. 73 del 30.12.1955, considerando che la volumetria del fabbricato appare autorizzata e che la sua realizzazione è antecedente al 01.09.1967, ai fini della conformità urbanistica si fa riferimento a quanto indicato situazione/storia catastale dell'immobile, il quale risulta variato nel 2008 per diversa distribuzione degli spazi interni, con dichiarazione sulla data di esecuzione lavori del 31.12.1986 (cfr all. 10 alla precedente relazione 08/06/2020); poiché tali lavori non risultano autorizzati gli stessi dovranno essere sanati mediante Comunicazione ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2008 e s.m.i.. Costo previsto per regolarizzazione urbanistica:

--euro 172,15 per sanzione amministrativa;

--euro 1.500,00 per spese tecniche, oltre oneri di legge.

La situazione catastale è conforme allo stato di fatto.

CONSISTENZA:

Superficie lorda alloggio: mq. 68,00 x 100% (coeff. ragguaglio) =mq. 68,00

Superficie balcone: mq. 9,00 x 30% (coeff. ragguaglio) = mq. 2,70

Superficie cantina: mq. 7,00 x 25% (coeff. ragguaglio) = mq. 1,75

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq. 72,45

STIMA DELL'IMMOBILE:

VALORE MEDIO RILEVATO IN ZONA PER IMMOBILI DI CARATTERISTICHE



SIMILARI: Euro/mq. 850,00

VALORE DI STIMA:

mq. 72,45 x euro/mq. 850,00 = euro 61.582,50

A dedurre spese di regolarizzazione urbanistica: euro 1.672,15.

A dedurre 5% per stato di occupazione.

VALORE DELL'IMMOBILE: EURO 56.914,83.

5) Alloggio sito in via Arpione n. 16, piano terzo ed interrato, censito al C.F. col **foglio 46, mappale 645, sub. 12**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 58, rendita € 298,25; a principali confini: piano terzo: altra u.i.u., scala condominiale, altra u.i.u. su due lati, corte comune; piano interrato: altra u.i.u., corridoio condominiale, altra u.i.u., terrapieno.

Unità immobiliare abitativa composta da cucina, camera, bagno, disimpegno e balcone, al piano terzo, oltre cantina al piano interrato. Pavimenti in graniglia di marmo, impianto elettrico adeguato, fuori traccia. Stato di manutenzione generale discreto. Vedi elaborato grafico **all. 6/5** e foto di seguito.





STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile è attualmente occupato con contratto d'affitto, rinnovabile ogni 4 anni, stipulato in data 15/05/2000, registrato in data 17/05/2000 al n. 2981.

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Come sopra specificato nella situazione urbanistica dell'intero fabbricato, non è stata reperita la tavola di variante alla pratica edilizia n. 73 del 30.12.1955, considerando che la volumetria del fabbricato appare autorizzata e che la sua realizzazione è antecedente al 01.09.1967, ai fini della conformità urbanistica si fa riferimento a quanto indicato situazione/storia catastale dell'immobile, il quale risulta variato nel 2008 per esatta rappresentazione grafica, la planimetria corrisponde allo stato di fatto.

Pertanto, le situazioni urbanistica e catastale si ritengono conformi allo stato di fatto.

CONSISTENZA:

Superficie lorda alloggio: mq. 54,00 x 100% (coeff. ragguglio) = mq. 54,00

Superficie balcone: mq. 3,00 x 30% (coeff. ragguglio) = mq. 0,90

Superficie cantina: mq. 13,00 x 25% (coeff. ragguglio) = mq. 3,25

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq. 58,15

STIMA DELL'IMMOBILE:

VALORE MEDIO RILEVATO IN ZONA PER IMMOBILI DI CARATTERISTICHE

SIMILARI: Euro/mq. 850,00

VALORE DI STIMA:

mq. 58,15 x euro/mq. 850,00 = euro 49.427,50.

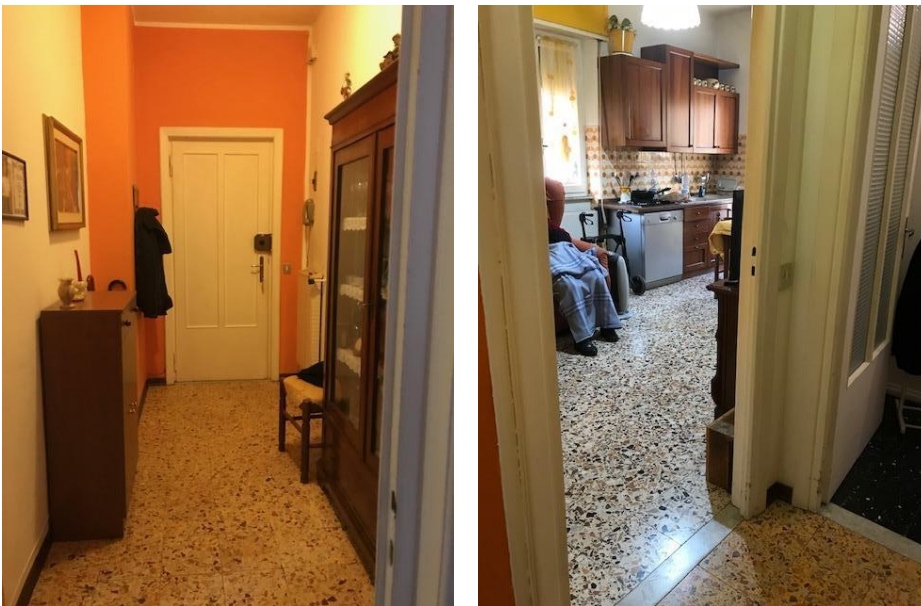


A dedurre 5% per stato di occupazione.

VALORE DELL'IMMOBILE: EURO 46.956,13.

6) Alloggio sito in via Arpione n. 16, piano terzo ed interrato, censito al C.F. col **foglio 46, mappale 645, sub. 13**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 59, rendita € 255,65; a principali confini: piano terzo: scala condominiale, altra u.i.u., corte comune, altra u.i.u. su due lati; piano interrato: corridoio condominiale, altra u.i.u., terrapieno, altra u.i.u..

Unità immobiliare abitativa composta da cucina, camera, bagno, disimpegno e balcone, al piano terzo, oltre cantina al piano interrato. Pavimenti in graniglia di marmo, impianto elettrico non a norma. Stato di manutenzione generale discreto. Vedi elaborato grafico **all. 6/6** e foto di seguito.





STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile è attualmente occupato non è stato
reperito contratto d'affitto, tuttavia, l'occupante risulta residente in tale unità
immobiliare (cfr. all. 1 alla precedente relazione del 08/06/2020– comunicazione
Ufficio Servizi Demografici del Comune di Cairo Montenotte).

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Come sopra specificato nella situazione urbanistica dell'intero fabbricato, non è
stata reperita la tavola di variante alla pratica edilizia n. 73 del 30.12.1955,
considerando che la volumetria del fabbricato appare autorizzata e che la sua
realizzazione è antecedente al 01.09.1967, ai fini della conformità urbanistica si
fa riferimento a quanto indicato situazione/storia catastale dell'immobile, il quale
risulta variato nel 2008 per esatta rappresentazione grafica, la planimetria
corrisponde allo stato di fatto.



Pertanto, le situazioni urbanistica e catastale si ritengono conformi allo stato di fatto.

CONSISTENZA:

Superficie lorda alloggio: mq. 55,00 x 100% (coeff. ragguglio) = mq. 55,00

Superficie balcone: mq. 3,00 x 30% (coeff. ragguglio) = mq. 0,90

Superficie cantina: mq. 14,00 x 25% (coeff. ragguglio) = mq. 3,50 **SUPERFICIE**

COMMERCIALE TOTALE **mq. 59,40**

STIMA DELL'IMMOBILE:

VALORE MEDIO RILEVATO IN ZONA PER IMMOBILI DI CARATTERISTICHE

SIMILARI: Euro/mq. 850,00

VALORE DI STIMA:

mq. 59,40 x euro/mq. 850,00 = euro 50.490,00.

A dedurre 5% per stato di occupazione.

VALORE DELL'IMMOBILE: EURO 47.965,50.

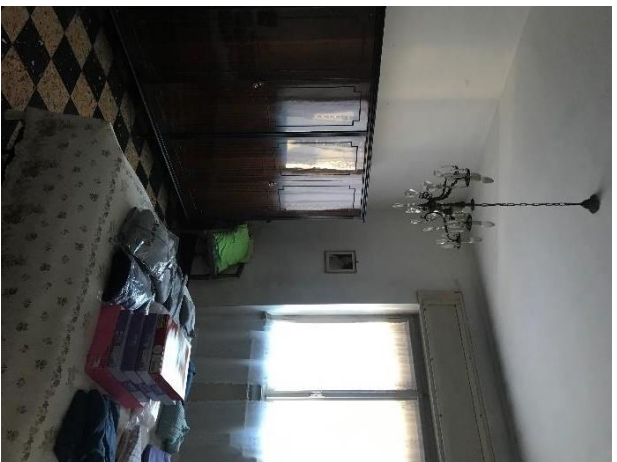
7) Alloggio sito in via Arpione n. 16, piano terzo ed interrato, censito al C.F. col **foglio 46, mappale 645, sub. 14**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 76, rendita € 383,47 a principali confini: piano terzo: corso Martiri della Libertà, corte comune, altra u.i.u., scala condominiale, altra u.i.u.; piano interrato: corridoio condominiale, altra u.i.u., terrapieno su due lati, altra u.i.u..

Unità immobiliare abitativa composta da cucina, soggiorno, camera, bagno, disimpegno, ripostiglio, balcone, al piano terzo, oltre cantina al piano interrato.

Pavimenti in graniglia di marmo, impianto elettrico non a norma. Stato di



manutenzione generale discreto. Vedi elaborato grafico **all. 6/7** e foto di seguito.



STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

La sig.ra che occupava l'immobile dal 1958 da poco deceduta e l'accesso è stato perm _____ Non risultava esistere contratto di locazione (cfr. Perizia ing. Perpetua nell'esecuzione R.G.ES.n. 377/2010).

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Come sopra specificato nella situazione urbanistica dell'intero fabbricato, non è stata reperita la tavola di variante alla pratica edilizia n. 73 del 30.12.1955, considerando che la volumetria del fabbricato appare autorizzata e che la sua realizzazione è antecedente al 01.09.1967, ai fini della conformità urbanistica si fa riferimento a quanto indicato situazione/storia catastale dell'immobile, il quale risulta variato nel 2008 per diversa distribuzione degli spazi interni, con dichiarazione sulla data di esecuzione lavori del 31.12.1986 (cfr all. 10 alla precedente relazione 08/06/2020); poiché tali lavori non risultano autorizzati gli stessi dovranno essere sanati mediante Comunicazione ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2008 e s.m.i.. Costo previsto per regolarizzazione urbanistica:

--euro 172,15 per sanzione amministrativa;

--euro 1.500,00 per spese tecniche, oltre oneri di legge.

La situazione catastale è conforme allo stato di fatto.

CONSISTENZA:

Superficie lorda alloggio: mq. 68,00 x 100% (coeff. ragguglio) =mq. 68,00

Superficie balcone: mq. 9,00 x 30% (coeff. ragguglio) = mq. 2,70

Superficie cantina: mq. 20,00 x 25% (coeff. ragguglio) = mq. 5,00

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq. 75,70

STIMA DELL'IMMOBILE:



VALORE MEDIO RILEVATO IN ZONA PER IMMOBILI DI CARATTERISTICHE

SIMILARI: Euro/mq. 850,00

VALORE DI STIMA:

mq. 75,70 x euro/mq. 850,00 = euro 64.345,00

A dedurre spese di regolarizzazione urbanistica: euro 1.672,15.

A dedurre 5% per stato di occupazione.

VALORE DELL'IMMOBILE: EURO 59.539,21

8) Autorimessa, sita in via Arpione snc, piano terreno, censita al C.F. col **foglio 46, mappale 645, sub. 15**, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 53, superficie catastale mq. 62, rendita € 224,45; a principali confini: altre u.i.u. su due lati, mappale 629, corte comune.

Unità immobiliare a destinazione non residenziale (autorimessa) con ingresso carrabile dalla via Arpione, composta da ampio locale al piano terreno, accesso con serranda avvolgibile in metallo, controsoffitto in doghe metalliche parzialmente crollato, il locale è collegato all'autorimessa limitrofa (sub. 16) tramite serramento metallico a battente; per eliminare la comunicazione tra gli immobili confinanti tale serramento dovrà essere reso fisso, non apribile (ad esempio tramite saldatura). Pavimento in cemento, impianto elettrico non a norma. Stato di manutenzione generale pessimo. Vedi elaborato grafico **all. 6/8** e foto di seguito.





STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta locato, unitamente ai sub. 16-17-18, all
contratto stipulato il 01.04.2006 (durata minima anni 8) e registrato
a Savona in data 13/03/2008 al n. 1944 serie 3. La locataria risulta residente
presso l'alloggio sub. 18.



REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Come sopra specificato nella situazione urbanistica dell'intero fabbricato, non è stata reperita la tavola di variante alla pratica edilizia n. 73 del 30.12.1955, considerando che la volumetria del fabbricato appare autorizzata e che la sua realizzazione è antecedente al 01.09.1967, ai fini della conformità urbanistica si fa riferimento a quanto indicato situazione/storia catastale dell'immobile, il quale risultava invariato dall'impianto meccanografico; la planimetria catastale risultava mancante e la consistenza errata, pertanto la scrivente, previa autorizzazione da parte del G.I., ha provveduto alla variazione catastale per presentazione di planimetria mancante ed esatta indicazione della consistenza (cfr. all. 8 alla precedente relazione del 08/06/2020).

Pertanto, le situazioni urbanistica e catastale si ritengono conformi allo stato di fatto.

Costo previsto per la chiusura/saldatura del serramento di collegamento con il sub. 15, da corrispondere al 50%: euro 100,00 (200,00/2).

N.B.: RISPETTO ALLA PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO REDATTA DALL'ING. CARLO PERPETUA NELL'ESECUZIONE (CFR. ALLEGATI A PERIZIA NELL'ESECUZIONE R.G.ES. N. 377/2010), LA SCRIVENTE HA RITENUTO DI VARIARE LA CONSISTENZA DEL BENE IN QUANTO LA PORZIONE POSTA PIU' A NORD, CON ALTEZZA PARI A M. 3,55, INSERITA NELLA CONSISTENZA DELL'UNITA' IN OGGETTO RISULTA, GIA' RICOMPRESA NELLA CONSISTENZA DEL SUB. 16 (CFR. ALL. 6/8 E 6/9 ALLA PRESENTE).

CONSISTENZA:



Superficie lorda autorimessa:

mq. 62,00 x 100% (coeff. ragguaglio) = mq. 62,00

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq. 62,00

STIMA DELL'IMMOBILE:

VALORE MEDIO RILEVATO IN ZONA PER IMMOBILI DI CARATTERISTICHE

SIMILARI: Euro/mq. 500,00

VALORE DI STIMA:

mq. 62,00 x euro/mq. 500,00 = euro 31.000,00

A dedurre costi di regolarizzazione pari ad euro 100,00.

A dedurre 5% per stato di occupazione.

VALORE DELL'IMMOBILE: EURO 29.335,00.

9) Autorimessa, sita in Corso Martiri della Libertà snc, piano terreno, censita al C.F. col **foglio 46, mappale 645, sub. 16**, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 35, superficie catastale mq. 43, rendita € 148,22; a principali confini: corte comune su due lati, mappale 629, altra u.i.u..

Unità immobiliare a destinazione non residenziale (autorimessa) con ingresso carrabile da Corso Martiri della Libertà, composta da due locali al piano terreno, accesso con serranda avvolgibile in metallo, l'immobile è collegato all'autorimessa limitrofa (sub. 15) tramite serramento metallico a battente; per eliminare la comunicazione tra gli immobili confinanti tale serramento dovrà essere reso fisso, non apribile (ad esempio tramite saldatura). Pavimento in cemento, impianto elettrico non a norma. Stato di manutenzione generale sufficiente. Vedi elaborato grafico **all. 6/9** e foto di seguito.





STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta locato, unitamente ai sub. 15-17-18, alla _____ on contratto stipulato il 01.04.2006 (durata minima anni 8) e registrato a Savona in data 13/03/2008 al n. 1944 serie 3. La locataria risulta residente presso l'alloggio sub. 18.



REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Come sopra specificato nella situazione urbanistica dell'intero fabbricato, non è stata reperita la tavola di variante alla pratica edilizia n. 73 del 30.12.1955, considerando che la volumetria del fabbricato appare autorizzata e che la sua realizzazione è antecedente al 01.09.1967, ai fini della conformità urbanistica si fa riferimento a quanto indicato situazione/storia catastale dell'immobile, il quale risultava invariato dall'impianto meccanografico; al momento del sopralluogo del ctu la planimetria catastale agli atti, datata 1979, risultava difforme dallo stato di fatto, in quanto è presente una tramezza divisoria con serranda avvolgibile, pertanto la scrivente, previa autorizzazione da parte del G.I., ha provveduto alla variazione catastale per diversa disposizione degli spazi interni (cfr. all. 8 alla precedente relazione del 08/06/2020). Le opere in difformità si ritengono risalenti approssimativamente ai primi anni '90 e, poiché tali lavori non risultano autorizzati gli stessi dovranno essere sanati mediante Comunicazione ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2008 e s.m.i.. Costo previsto per regolarizzazione urbanistica:

--euro 172,15 per sanzione amministrativa;

--euro 1.500,00 per spese tecniche, oltre oneri di legge.

Costo previsto per la chiusura/saldatura del serramento di collegamento con il sub. 15, da corrispondere al 50%: euro 100,00 (200,00/2).

In merito alla situazione catastale relativa al catasto terreni, la scrivente ha riscontrato il mancato inserimento in mappa di una porzione dell'immobile in oggetto, pertanto ha provveduto all'aggiornamento cartografico mediante Tipo



Mappale per ampliamento del fabbricato esistente (cfr. all. 8 alla precedente relazione del 08/06/2020).

La situazione catastale è conforme allo stato di fatto sia al catasto terreni che al Catasto fabbricati.

N.B.: RISPETTO ALLA PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO REDATTA DALL'ING. CARLO PERPETUA NELL'ESECUZIONE (CFR. ALLEGATI A PERIZIA NELL'ESECUZIONE R.G.ES. N. 377/2010), LA SCRIVENTE HA RITENUTO DI VARIARE LA CONSISTENZA DEL BENE IN QUANTO LA SCHEDA CATASTALE DEL SUB. 16 (IN ATTI DAL 1979), COMPRENDE ANCHE ULTERIORE PORZIONE CONFINANTE A SUD, INDIVIDUABILE APPROSSIMATIVAMENTE CON IL LOCALE SEPARATO DA SERRANDA, CON ALTEZZA PARI A M. 3,55, ERRONEAMENTE INSERITA NELLA CONSISTENZA DEL SUB. 15 NELLA PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO REDATTA DALL'ING. CARLO PERPETUA (CFR. ALL. 6/8 E 6/9 ALLA PRESENTE).

CONSISTENZA:

Superficie lorda autorimessa:

mq. 43,00 x 100% (coeff. ragguglio) = mq. 43,00

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq. 43,00

STIMA DELL'IMMOBILE:

VALORE MEDIO RILEVATO IN ZONA PER IMMOBILI DI CARATTERISTICHE

SIMILARI: Euro/mq. 600,00

VALORE DI STIMA:

mq. 43,00 x euro/mq. 600,00 = euro 25.800,00



Detrazione per regolarizzazione urbanistica pari ad euro 1.772,15.

A dedurre 5% per stato di occupazione.

VALORE DELL'IMMOBILE: EURO 22.826,46.

10) Alloggio sito in via Arpione n. 16, piano quarto, censito al C.F. col **foglio 46, mappale 645, sub. 17**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 131, rendita € 426,08; a principali confini: corso Martiri della Libertà, altra u.i.u., scala condominiale, altra u.i.u., corte comune.

Unità immobiliare abitativa composta da cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio e due balconi. Pavimenti in graniglia di marmo, impianto elettrico non a norma; in alcuni punti del soffitto e delle pareti si rilevano macchie di umidità causate da infiltrazioni provenienti dal soprastante sottotetto. del Stato di manutenzione generale sufficiente. Vedi elaborato grafico **all. 6/10** e foto di seguito.





STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta locato, unitamente ai sub. 15-16-18, alla sig.ra

on contratto stipulato il 01.04.2006 (durata minima anni 8) e registrato



a Savona in data 13/03/2008 al n. 1944 serie 3. La locataria risulta residente presso l'alloggio sub. 18, mentre nell'alloggio in oggetto risulta residente il sig. _____ (figlio _____ erede dei beni di cui trattasi).

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Come sopra specificato nella situazione urbanistica dell'intero fabbricato, non è stata reperita la tavola di variante alla pratica edilizia n. 73 del 30.12.1955, considerando che la volumetria del fabbricato appare autorizzata e che la sua realizzazione è antecedente al 01.09.1967, ai fini della conformità urbanistica si fa riferimento a quanto indicato situazione/storia catastale dell'immobile; al momento del sopralluogo del ctu la planimetria catastale agli atti, datata 1979, risultava difforme dallo stato di fatto, per la modifica di alcune tramezze, pertanto la scrivente, previa autorizzazione da parte del G.I., ha provveduto alla variazione per diversa disposizione degli spazi interni (cfr. all. 8 alla precedente relazione del 08/06/2020). Le opere in difformità si ritengono risalenti approssimativamente ai primi anni '90 e, poiché tali lavori non risultano autorizzati gli stessi dovranno essere sanati mediante Comunicazione ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2008 e s.m.i.. Costo previsto per regolarizzazione urbanistica:

--euro 172,15 per sanzione amministrativa;

--euro 1.500,00 per spese tecniche, oltre oneri di legge.

La situazione catastale è conforme allo stato di fatto.

CONSISTENZA:

Superficie lorda alloggio: mq. 127,00 x 100% (coeff. ragguglio) =mq. 127,00

Superficie balcone: mq. 12,00 x 30% (coeff. ragguglio) = mq. 3,60



SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE

mq. 130,60

STIMA DELL'IMMOBILE:

VALORE MEDIO RILEVATO IN ZONA PER IMMOBILI DI CARATTERISTICHE

SIMILARI: Euro/mq. 800,00

VALORE DI STIMA:

mq. 130,60 x euro/mq. 800,00 = euro 104.480,00

Detrazione per regolarizzazione urbanistica pari ad euro 1.672,15.

A dedurre 5% per stato di occupazione.

VALORE DELL'IMMOBILE: EURO 97.667,46.

11) Alloggio sito in via Arpione n. 16, piano quarto, censito al C.F. col **foglio 46, mappale 645, sub. 18**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 131, rendita € 468,68; a principali confini: corso Martiri della Libertà, a corte comune, altra u.i.u., scala condominiale, altra u.i.u.

Unità immobiliare abitativa composta da cucina, soggiorno, due camere, guardaroba, bagno, disimpegno, ripostiglio e due balconi. Pavimenti in graniglia di marmo, impianto elettrico non a norma; in alcuni punti del soffitto e delle pareti si rilevano macchie di umidità causate da infiltrazioni provenienti dal soprastante sottotetto. Stato di manutenzione generale discreto. Vedi elaborato grafico **all. 6/11** e foto di seguito.





STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta locato, unitamente ai sub. 15-16-17, alla sig _____
_____ n contratto stipulato il 01.04.2006 (durata minima anni 8) e registrato
a Savona in data 13/03/2008 al n. 1944 serie 3. La locataria risulta residente
presso l'alloggio in oggetto, sub. 18.

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Come sopra specificato nella situazione urbanistica dell'intero fabbricato, non è
stata reperita la tavola di variante alla pratica edilizia n. 73 del 30.12.1955,



considerando che la volumetria del fabbricato appare autorizzata e che la sua realizzazione è antecedente al 01.09.1967, ai fini della conformità urbanistica si fa riferimento a quanto indicato situazione/storia catastale dell'immobile; al momento del sopralluogo del ctu la planimetria catastale agli atti, datata 1979, risultava difforme dallo stato di fatto, per la modifica di alcune tramezze, pertanto la scrivente, previa autorizzazione da parte del G.I., ha provveduto alla variazione per diversa disposizione degli spazi interni (cfr. all. 8 alla precedente relazione del 08/06/2020). Le opere in difformità si ritengono risalenti approssimativamente ai primi anni '90 e, poiché tali lavori non risultano autorizzati gli stessi dovranno essere sanati mediante Comunicazione ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2008 e s.m.i.. Costo previsto per regolarizzazione urbanistica:

--euro 172,15 per sanzione amministrativa;

--euro 1.500,00 per spese tecniche, oltre oneri di legge.

La situazione catastale è conforme allo stato di fatto.

CONSISTENZA:

Superficie lorda alloggio: mq. 127,00 x 100% (coeff. ragguglio) =mq. 127,00

Superficie balcone: mq. 12,00 x 30% (coeff. ragguglio) = mq. 3,60

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE **mq. 130,60**

STIMA DELL'IMMOBILE:

VALORE MEDIO RILEVATO IN ZONA PER IMMOBILI DI CARATTERISTICHE

SIMILARI: Euro/mq. 850,00

VALORE DI STIMA:

mq. 130,60 x euro/mq. 850,00 = euro 111.010,00



Detrazione per regolarizzazione urbanistica pari ad euro 1.672,15.

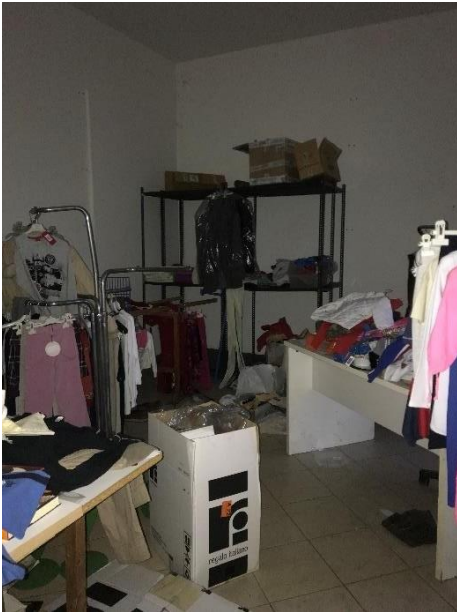
A dedurre 5% per stato di occupazione.

VALORE DELL'IMMOBILE: EURO 103.870,96.

12) Negozio, sito in Corso Martiri della Libertà n. 127R, piano terreno ed interrato, censito al C.F. col **foglio 46, mappale 645, sub. 19**, cat. C/1, classe 5, consistenza mq. 50, superficie catastale mq. 57, rendita € 1.187,85; a principali confini: piano terreno: Corso Martiri della Libertà, corte comune, altra u.i.u., ingresso e vano scala condominiale; piano interrato: altra u.i.u., terrapieno, altra u.i.u., corridoio condominiale.

Unità immobiliare a destinazione negozio, composta, al piano terreno da locale principale, retro e bagno (posto nell'atrio condominiale), cantina al piano interrato. Pavimenti in graniglia di marmo, impianto elettrico non a norma. Stato di manutenzione generale discreto. Vedi elaborato grafico **all. 6/12** e foto di seguito.





STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile risulta attualmente libero.

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:



Come sopra specificato nella situazione urbanistica dell'intero fabbricato, non è stata reperita la tavola di variante alla pratica edilizia n. 73 del 30.12.1955, considerando che la volumetria del fabbricato appare autorizzata e che la sua realizzazione è antecedente al 01.09.1967, ai fini della conformità urbanistica si fa riferimento a quanto indicato situazione/storia catastale dell'immobile, il quale risulta variato nel 2008 per frazionamento e fusione con l'unità adiacente (sub. 20), con dichiarazione sulla data di esecuzione lavori del 31.12.1986 (cfr all. 10 alla precedente relazione 08/06/2020); tali lavori non risultano autorizzati gli stessi dovranno essere sanati mediante Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 della Legge 380/2001 e s.m.i.. Costo previsto per regolarizzazione urbanistica:

--euro 516,00 per sanzione amministrativa **MINIMA**;

--euro 1.500,00 per spese tecniche, oltre oneri di legge.

La situazione catastale è conforme allo stato di fatto.

CONSISTENZA:

Superficie lorda negozio p.t.:

mq. 42,00 x 100% (coeff. ragguglio) = mq. 42,00

Superficie lorda retro e ripostiglio p.t.:

mq. 27,00 x 50% (coeff. ragguglio) = mq. 13,50

Superficie lorda cantina piano S1:

mq. 10,00 x 25% (coeff. ragguglio) = mq. 2,50

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq. 58,00

STIMA DELL'IMMOBILE:

VALORE MEDIO RILEVATO IN ZONA PER IMMOBILI DI CARATTERISTICHE



SIMILARI: Euro/mq. 650,00

VALORE DI STIMA:

mq. 58,00 x euro/mq. 650,00 = euro 37.700,00

Detrazione per regolarizzazione urbanistica pari ad euro 2.016,00.

VALORE DELL'IMMOBILE: EURO 35.684,00.

13) Magazzino, sito in via Arpione n. 16, piano terreno ed interrato, censito al C.F. col **foglio 46, mappale 645, sub. 20**, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 37, superficie catastale mq. 38, rendita € 114,65; a principali confini: piano terreno: ingresso condominiale, altra u.i.u., corte comune, altra u.i.u. su due lati; piano interrato: altra u.i.u., terrapieno, altra u.i.u., corridoio condominiale.

Unità immobiliare a destinazione magazzino, con ingresso dall'atrio condominiale, composta al piano terreno da locale principale, disimpegno e bagno, cantina al piano interrato; attualmente risulta utilizzata come studio privato (per massaggi e tecniche corporee). Pavimenti in graniglia di marmo o ceramica, impianto elettrico non a norma. Stato di manutenzione generale discreto. Vedi elaborato grafico **all. 6/13** e foto di seguito.





STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile è attualmente locato alla sig.ra _____



REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Come sopra specificato nella situazione urbanistica dell'intero fabbricato, non è stata reperita la tavola di variante alla pratica edilizia n. 73 del 30.12.1955, considerando che la volumetria del fabbricato appare autorizzata e che la sua realizzazione è antecedente al 01.09.1967, ai fini della conformità urbanistica si fa riferimento a quanto indicato situazione/storia catastale dell'immobile, il quale risulta variato nel 2008 per frazionamento e fusione con l'unità adiacente (sub. 19), con dichiarazione sulla data di esecuzione lavori del 31.12.1986 (cfr all. 10 alla precedente relazione 08/06/2020); tali lavori non risultano autorizzati gli stessi dovranno essere sanati mediante Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 della Legge 380/2001 e s.m.i.. Costo previsto per regolarizzazione urbanistica:

--euro 516,00 per sanzione amministrativa **MINIMA**;

--euro 1.500,00 per spese tecniche, oltre oneri di legge.

Inoltre, anche se planimetricamente l'immobile risulta conforme, poiché trattasi di magazzino (categoria C/2), l'attuale utilizzo del bene quale studio privato (negozio) dovrà essere ricondotto alla destinazione di magazzino. Ciò eseguito, anche la situazione catastale si riterrà conforme allo stato di fatto.

CONSISTENZA:

Superficie lorda magazzino p.t.:

mq. 36,00 x 100% (coeff. ragguglio) = mq. 36,00

Superficie lorda cantina piano S1:

mq. 9,00 x 25% (coeff. ragguglio) = mq. 2,25

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq. 38,25



STIMA DELL'IMMOBILE:

VALORE MEDIO RILEVATO IN ZONA PER IMMOBILI DI CARATTERISTICHE

SIMILARI: Euro/mq. 550,00

VALORE DI STIMA:

mq. 38,25 x euro/mq. 550,00 = euro 21.037,50

Detrazione per regolarizzazione urbanistica pari ad euro 2.016,00.

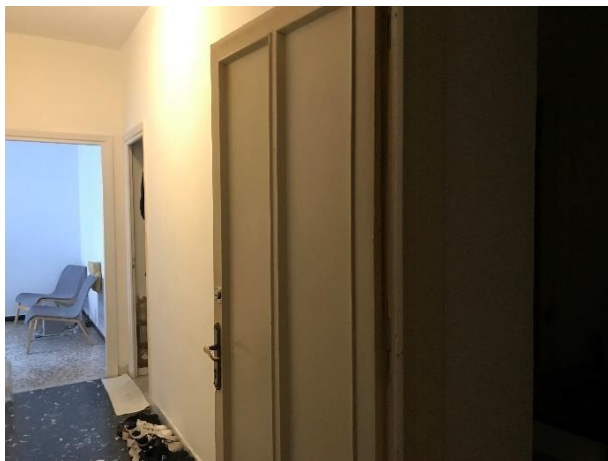
A dedurre 5% per stato di occupazione.

VALORE DELL'IMMOBILE: EURO 18.070,43.

14) Alloggio sito in via Arpione n. 16, piano primo ed interrato, censito al C.F. col **foglio 46, mappale 645, sub. 21**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 61, rendita € 255,65; a principali confini: piano primo: disimpegno comune, altra u.i.u. su due lati, corte comune; piano interrato: terrapieno, altra u.i.u, corridoio condominiale, altra u.i.u..

Unità immobiliare abitativa composta da cucina, camera, bagno, disimpegno e balcone al piano primo, oltre cantina al piano interrato. Pavimenti in graniglia di marmo, impianto elettrico non a norma. Stato di manutenzione generale discreto. Vedi elaborato grafico **all. 6/14** e foto di seguito.





STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile è attualmente occupato dal s _____ non è stato
reperito contratto d'affitto, tuttavia, l'occupante risulta residente in tale unità



immobiliare (cfr. all. 1 alla precedente relazione del 08/06/2020– comunicazione Ufficio Servizi Demografici del Comune di Cairo Montenotte).

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Come sopra specificato nella situazione urbanistica dell'intero fabbricato, non è stata reperita la tavola di variante alla pratica edilizia n. 73 del 30.12.1955, considerando che la volumetria del fabbricato appare autorizzata e che la sua realizzazione è antecedente al 01.09.1967, ai fini della conformità urbanistica si fa riferimento a quanto indicato situazione/storia catastale dell'immobile, il quale risulta variato nel 2008 per frazionamento dell'originario sub. 5 (creati due nuovi alloggi subb. 21 e 22), con dichiarazione sulla data di esecuzione lavori del 31.12.1986 (cfr. all. 10 alla precedente relazione del 08/06/2021); tali lavori non risultano autorizzati, gli stessi dovranno essere sanati mediante Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 della Legge 380/2001 e s.m.i..

Costo previsto per regolarizzazione urbanistica:

--euro 516,00 per sanzione amministrativa **MINIMA**;

--euro 1.500,00 per spese tecniche, oltre oneri di legge.

La situazione catastale è conforme allo stato di fatto.

CONSISTENZA:

Superficie lorda alloggio: mq. 54,00 x 100% (coeff. ragguaglio) =mq. 54,00

Superficie balcone: mq. 3,00 x 30% (coeff. ragguaglio) = mq. 0,90

Superficie cantina: mq. 25,00 x 25% (coeff. ragguaglio) = mq. 6,25

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq. 61,15

STIMA DELL'IMMOBILE:

VALORE MEDIO RILEVATO IN ZONA PER IMMOBILI DI CARATTERISTICHE



SIMILARI: Euro/mq. 850,00

VALORE DI STIMA:

mq. 61,15 x euro/mq. 850,00 = euro 51.977,50

Detrazione per regolarizzazione urbanistica pari ad euro 2.016,00.

A dedurre 5% per stato di occupazione.

VALORE DELL'IMMOBILE: EURO 46.463,43.

15) Alloggio sito in via Arpione n. 16, piano primo ed interrato, censito al C.F. col **foglio 46, mappale 645, sub. 22**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 69, rendita € 383,47; a principali confini: piano primo: Corso Martiri della Libertà, altra u.i.u, corte comune; piano interrato: altra u.i.u, terrapieno, altra u.i.u., corridoio condominiale.

Unità immobiliare abitativa composta da cucina, camera, bagno, disimpegno, balcone, ripostiglio esterno, al piano primo, oltre cantina al piano interrato. Pavimenti in graniglia di marmo, impianto elettrico non a norma. Stato di manutenzione generale discreto. Vedi elaborato grafico **all. 6/15** e foto di seguito.





STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile è attualmente occupato dal _____ e famiglia, non è stato reperito contratto d'affitto, tuttavia, gli occupanti risultano residenti in tale unità immobiliare (cfr. all. 1 alla precedente relazione del 08/06/2020 -



comunicazione Ufficio Servizi Demografici del Comune di Cairo Montenotte).

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Come sopra specificato nella situazione urbanistica dell'intero fabbricato, non è stata reperita la tavola di variante alla pratica edilizia n. 73 del 30.12.1955, considerando che la volumetria del fabbricato appare autorizzata e che la sua realizzazione è antecedente al 01.09.1967, ai fini della conformità urbanistica si fa riferimento a quanto indicato situazione/storia catastale dell'immobile, il quale risulta variato nel 2008 per frazionamento dell'originario sub. 5 (creati due nuovi alloggi subb. 21 e 22), con dichiarazione sulla data di esecuzione lavori del 31.12.1986 (cfr. all. 10 alla precedente relazione del 08/06/2020); tali lavori non risultano autorizzati, gli stessi dovranno essere sanati mediante Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 della Legge 380/2001 e s.m.i..

Costo previsto per regolarizzazione urbanistica:

--euro 516,00 per sanzione amministrativa **MINIMA**;

--euro 1.500,00 per spese tecniche, oltre oneri di legge.

La situazione catastale è conforme allo stato di fatto.

CONSISTENZA:

Superficie lorda alloggio: mq. 62,00 x 100% (coeff. ragguglio) = mq. 62,00

Superficie balcone: mq. 9,00 x 30% (coeff. ragguglio) = mq. 2,70

Superficie ripostiglio est.: mq. 5,00 x 50% (coeff. ragguglio) = mq. 2,50

Superficie cantina: mq. 9,00 x 25% (coeff. ragguglio) = mq. 2,25

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE **mq. 69,45**

STIMA DELL'IMMOBILE:

VALORE MEDIO RILEVATO IN ZONA PER IMMOBILI DI CARATTERISTICHE



SIMILARI: Euro/mq. 850,00

VALORE DI STIMA:

mq. 69,45 x euro/mq. 850,00 = euro 59.032,50

Detrazione per regolarizzazione urbanistica pari ad euro 2.016,00.

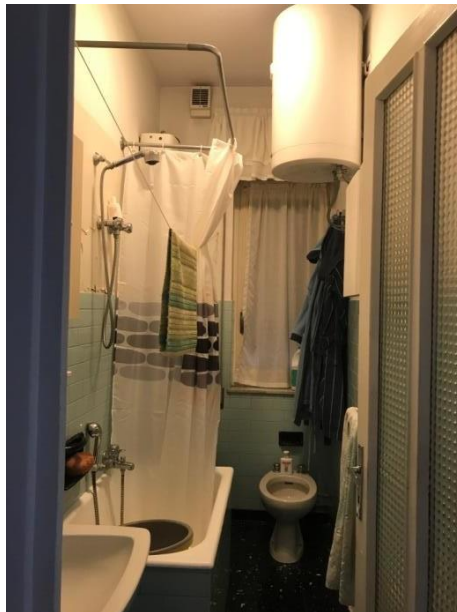
A dedurre 5% per stato di occupazione.

VALORE DELL'IMMOBILE: EURO 54.165,68.

16) Alloggio sito in via Arpione n. 16, piano primo ed interrato, censito al C.F. col **foglio 46, mappale 645, sub. 23**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 136, rendita € 596,51; a principali confini: piano primo: Corso Martiri della Libertà, corte comune, altra u.i.u. su due lati, scala condominiale; piano interrato: terrapieno su due lati, altra u.i.u, corridoio condominiale, altra u.i.u..

Unità immobiliare abitativa composta da cucina, soggiorno, sala, due camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio, due balconi, al piano primo, oltre cantina al piano interrato. Pavimenti in graniglia di marmo, impianto elettrico non a norma. Stato di manutenzione generale discreto. Vedi elaborato grafico **all. 6/16** e foto di seguito.





STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile è attualmente occupato dal _____ , non è stato reperito contratto d'affitto, tuttavia, l'occupante risulta residente, insieme alla figlia, in



tale unità immobiliare (cfr. all. 1 alla relazione precedente del 08/06/2020 – comunicazione Ufficio Servizi Demografici del Comune di Cairo Montenotte).

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Come sopra specificato nella situazione urbanistica dell'intero fabbricato, non è stata reperita la tavola di variante alla pratica edilizia n. 73 del 30.12.1955, considerando che la volumetria del fabbricato appare autorizzata e che la sua realizzazione è antecedente al 01.09.1967, ai fini della conformità urbanistica si fa riferimento a quanto indicato situazione/storia catastale dell'immobile, il quale risulta variato nel 2008 per fusione degli originari sub. 6 e 7, con dichiarazione sulla data di esecuzione lavori del 31.12.1986 (cfr all. 10 alla precedente relazione 08/06/2020); tali lavori non risultano autorizzati, gli stessi dovranno essere sanati mediante Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 della Legge 380/2001 e s.m.i.. Costo previsto per regolarizzazione urbanistica:

--euro 516,00 per sanzione amministrativa **MINIMA**;

--euro 1.500,00 per spese tecniche, oltre oneri di legge.

La situazione catastale è conforme allo stato di fatto.

CONSISTENZA:

Superficie lorda alloggio: mq. 127,00 x 100% (coeff. ragguglio) =mq. 127,00

Superficie balcone: mq. 12,00 x 30% (coeff. ragguglio) = mq. 3,60

Superficie cantina: mq. 21,00 x 25% (coeff. ragguglio) = mq. 5,25

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE **mq. 135,85**

STIMA DELL'IMMOBILE:

VALORE MEDIO RILEVATO IN ZONA PER IMMOBILI DI CARATTERISTICHE

SIMILARI: Euro/mq. 850,00



VALORE DI STIMA:

mq. 135,85 x euro/mq. 850,00 = euro 115.472,50

Detrazione per regolarizzazione urbanistica pari ad euro 2.016,00.

A dedurre 5% per stato di occupazione.

VALORE DELL'IMMOBILE: EURO 107.783,68.

17) Alloggio sito in via Arpione n. 16, piano secondo ed interrato, censito al C.F. col **foglio 46, mappale 645, sub. 24**, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 8,5, superficie catastale mq. 191, rendita € 724,33; a principali confini: piano secondo: Corso Martiri della Libertà, vano scala condominiale, altra u.i.u., corte comune, altra u.i.u., corte comune; piano interrato: terrapieno, altra u.i.u, corridoio condominiale, terrapieno.

Unità immobiliare abitativa composta da cucina, soggiorno, quattro camere, due bagni, disimpegno, tre balconi, al piano secondo, oltre cantina al piano interrato. Pavimenti in piastrelle di ceramica, impianto elettrico non a norma. Stato di manutenzione generale buono. Vedi elaborato grafico **all. 6/17** e foto di seguito.





STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile è attualmente occupato dalla s _____ , in forza di
Verbale di Assegnazione di casa coniugale del 11/03/2003, a seguito di Decreto



di separazione consensuale, r.g. 2566/2002 del 25/03/2003, dal coniuge _____ (coerede del bene, deceduto nel 2013). Il Verbale di Assegnazione non risulta trascritto.

REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE:

Come sopra specificato nella situazione urbanistica dell'intero fabbricato, non è stata reperita la tavola di variante alla pratica edilizia n. 73 del 30.12.1955, considerando che la volumetria del fabbricato appare autorizzata e che la sua realizzazione è antecedente al 01.09.1967, ai fini della conformità urbanistica si fa riferimento a quanto indicato situazione/storia catastale dell'immobile, il quale risulta variato nel 2008 per fusione degli originari sub. 8 e 9, con dichiarazione sulla data di esecuzione lavori del (cfr all. 10 alla precedente relazione 08/06/2020); tali lavori non risultano autorizzati, gli stessi dovranno essere sanati mediante Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 della Legge 380/2001 e s.m.i.. Costo previsto per regolarizzazione urbanistica:

--euro 516,00 per sanzione amministrativa **MINIMA**;

--euro 1.500,00 per spese tecniche, oltre oneri di legge.

Si precisa, inoltre, che l'alloggio è comunicante, tramite porta interna, con il sub. 10 ed il cui passaggio dovrà essere interdetto mediante realizzazione di tramezza, per la quale si prevede un costo pari a circa euro 500,00, da ripartirsi al 50% tra le due unità immobiliari (euro 250,00 ciascuno).

La situazione catastale è conforme allo stato di fatto.

CONSISTENZA:

Superficie lorda alloggio: mq. 181,00 x 100% (coeff. ragguglio) = mq. 181,00

Superficie balcone: mq. 15,00 x 30% (coeff. ragguglio) = mq. 4,50



Superficie cantina: mq. 24,00 x 25% (coeff. ragguglio) = mq. 6,00

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE mq. 191,50

STIMA DELL'IMMOBILE:

VALORE MEDIO RILEVATO IN ZONA PER IMMOBILI DI CARATTERISTICHE

SIMILARI: Euro/mq. 900,00

VALORE DI STIMA:

mq. 191,50 x euro/mq. 900,00 = euro 172.350,00

Detrazione per regolarizzazione urbanistica pari ad euro 2.266,00.

A dedurre 5% per stato di occupazione.

VALORE DELL'IMMOBILE: EURO 161.579,80.

N.B.: la scrivente precisa che al piano sottotetto, quinto fuori terra, al quale si accede tramite scala condominiale, liberamente, senza porta, si trovano i motori e gli impianti relativi all'ascensore, inoltre, è presente un locale di sgombero, della superficie netta di circa mq. 10,00, posto approssimativamente al centro del piano (**cf. art. 6/18**); l'accesso a tale locale di sgombero, chiuso da serratura, è stato permesso dal _____ . Il locale ed il restante sottotetto non risultano accatastati e si ritengono pertinenza comune all'intero fabbricato.

Tutti i beni sopraelencati sono catastalmente intestati come segue (cf. art. 3 – visura catastale aggiornata), situazione invariata rispetto la precedente relazione del 08/06/2020:

-

per la

quota di 5/40 di proprietà;



er

la quota di 5/40 di proprietà;

per

la quota di 5/40 di proprietà;

er la

quota di 25/40 di proprietà.

Tale ditta intestata non risulta allineata in quanto:

-- non sono state presentate le denunce di successione dei soggetti deceduti

i conseguenza neppure le relative

volture catastali;

--non è stato volturato l'atto di compravendita a rogito Notaio Gian Carlo Lasagna di Cairo Montenotte in data 26 maggio 1980 rep. 22088 racc. 6564, registrato a Savona il 12 giugno 1980 al n. 3184 vol. I[^] e trascritto a Savona in data 17 giugno 1980 al RG 3952 e RP 3225, con il quale atto la sig.r _____

edeva la sua quota di proprietà al fratello

--risulta, altresì, volturata Rinuncia ai diritti ereditari da parte c

registrata a Savona il 08/11/2011 al n. 7829, in relazione ai beni

della madr _____ ceduta nel 1972.

Situazione ipotecaria (cfr. all. 5 - visure ipotecarie aggiornate) invariata rispetto la precedente relazione del 08/06/2020:

In merito ad eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto già relazionato dall'ing. Perpetua nell'elaborato peritale dell'esecuzione R.G.Es. n. 377/2010, successivamente al quale risulta trascritta, relativamente a tutti i beni in oggetto, la sola formalità relativa alla presente vertenza: Domanda di Divisione Giudiziale n. 3900/2017 del 11.02.2019, trascritta a Savona il



28.03.2019 ai nn. 3067/2377, a favore di _____ con sede in
_____ er la quota di 1/1 di proprietà e contro
_____ nato il _____ c.f.
_____ per la quota di 1/10 di proprietà
_____ ata il _____ c.f.
_____ er la quota di 1/10 di propriet _____
nato i _____ a _____ r la
quota di 8/10 di proprietà.

**GLI IMMOBILI RISULTANO COMODAMENTE DIVISIBILI SECONDO LE
QUOTE DI COMPROPRIETA' DEI CONDIVIDENTI, SENZA CHE LA DIVISIONE
COMPORTI SPESE, OPERE DI MODIFICA, SERVITU' O LIMITI O INCIDA SUL
VALORE DEGLI IMMOBILI. PERTANTO LA SCRIVENTE PROCEDE, DI
SEGUITO ALLA FORMAZIONE DEI LOTTI COME DA QUOTE INDICATE DAL
G.I., IL TUTTO COME MEGLIO EVIDENZIATO NELLA TABELLE DI CUI AGLI
ALLEGATI 7/1 - 7/2 - 7/3 DELLA PRESENTE.**

DIVISIONE DEI BENI (cfr. all. 7/1 - 7/2 - 7/3)

Tenuto conto che il valore dei beni oggetto della divisione, come sopra stimati
ammonta a complessivi **euro € 1.019.593,62**

il valore della quota di spettanza di ciascun dividendente sarà pari a:

- quota spettante alla **parte esecutata**

pari a 7/10 di euro 1.019.593,62 = **euro 713.715,53;**



- quota spettante alla **parte non eseguita** |

i a 1/10 di euro 1.019.593,62 = **euro 101.959,36;**

- quota spettante alla **parte non eseguita**

pari a 2/10

di euro 1.019.593,62 = **euro 203.918,72.**

Considerato che i beni risultano comodamente divisibili in tre parti, senza pregiudizio alcuno, tenuto conto delle rispettive quote, la scrivente procede alla formazione di progetto divisionale, proponendo tre diverse soluzioni (i prospetti 1 e 2 sono quelli della precedente relazione del 08/06/2020 aggiornati/modificati, mentre il prospetto 3 tratta una nuova soluzione) come meglio evidenziato negli **allegati 7/1 – 7/2 – 7/3**, ove sono riportati anche i relativi conguagli. Si precisa che le tabelle di ripartizione di cui agli allegati 7/2 e 7/3 sono state redatte raggruppando nello stesso lotto gli immobili di cui ai subalterni 15-16-17-18, rispettivamente individuati ai progressivi n. 8,9,10,11 della presente relazione, in quanto oggetto del medesimo contratto d'affitto (cfr osservazioni alla precedente relazione 08/06/2020 del custode giudiziario e professionista delegato nella procedura R.G. Es. 377/2010, dott.ssa Siccario Maria Grazia).

Ad evasione dell'incarico ricevuto, la scrivente ringrazia per la fiducia accordatale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Albenga lì 27/09/2021

il c.t.u.

Geom. Nadia Negro

Allegati:

- 1) Corrispondenza;
- 2) Verbali di sopralluogo n. 2;
- 3) Visure catastali aggiornate;



- 4) Richiesta documentazione amm.re Condominiale;
- 5) Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- 6) Planimetrie dello stato di fatto;
- 7) 1-2-3 Tabelle dei beni con annessa ripartizione in lotti.

RISPOSTA OSSERVAZIONI

In data 27.09.2021 la scrivente ha inviato copia della su-estesa pre-relazione agli interessati **(cfr all. 8)**; entro i termini stabiliti, sono pervenute alla scrivente le osservazioni dell'avv. Marina D'Angelo, legale di parte

er la precisione, sono pervenute osservazioni con mail del 05/10/2021 ore 16:49, sostituite con successiva mail del 05/10/2021 ore 17:30 **(cfr all. 8)**. Lette attentamente le osservazioni, si risponde come segue:

--in merito al punto 1) delle osservazioni dell'avv. Marina D'Angelo, relativamente ai contratti di locazione degli immobili, non si ritiene necessaria ulteriore ricerca ed a tal proposito si rimanda a quanto già indicato nella precedente relazione del 08/06/2020. Più precisamente si è provveduto ad incrociare i dati dei contratti di locazione reperiti a suo tempo dall'ing. Perpetua ed allegati alla perizia nell'esecuzione, con la situazione occupativa attuale, pertanto, per gli immobili attualmente ancora abitati/utilizzati dagli stessi soggetti presenti all'epoca della perizia dell'ing. Perpetua, si è ritenuto di considerare i contratti/titoli allora reperiti come rinnovati/validi **(cfr all. 9)**, mentre, poiché il sig _____



ha dichiarato di non aver sottoscritto nuovi contratti, per le restanti unità immobiliari, gli occupanti si ritengono senza titolo, sebbene alcuni di loro risultano esservi residenti. Il tutto come dettagliato nell'elenco puntuale delle unità immobiliari ai paragrafi "STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI".

--in merito al punto 2), relativamente agli accertamenti sull'entità di oneri e vincoli condominiali, spese di gestione, ecc., si ricorda che sono state inoltrate ripetute richieste di informazioni all'amm.re condominiale

(ultima mail di sollecito in data 11/10/2021. **Cfr all. 10**), alle quali, a tutt'oggi, non è stata data risposta alcuna, e si rammenta, altresì, che anche il signor

che più volte, durante i sopralluoghi ha manifestato verbalmente la disponibilità a fornire tale documentazione, nulla ha consegnato alla scrivente. Sarà cura della sottoscritta, qualora ricevesse la documentazione richiesta, di inoltrare il tutto ad integrazione della presente relazione.

In ogni caso, a parere del c.t.u., in occasione dell'eventuale vendita all'asta, gli acquirenti degli immobili saranno tutelati dalla riduzione del valore, prevista, tra altro, proprio a garanzia di eventuali vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

--in merito al punto 3) relativamente alla mancata specificazione degli identificativi catastali degli immobili oggetto di pignoramento, si fa presente che nei prospetti divisionali redatti dalla scrivente sono ben presenti i dati catastali di tutte le unità elencate, nelle colonne terza, quarta e quinta, rispettivamente "Foglio", "mapp.", "sub.", che trovano corrispondenza con gli identificativi catastali riportati nell'elenco puntuale sopra elencato. Mentre, in merito



all'individuazione della quota eseguita, nella misura pari a 7/10, il c.t.u., ricordando come la problematica sia già emersa nel precedente elaborato peritale, si è attenuta a quanto indicato nel quesito dall'ill.mo signor Giudice, al quale si rimanda ogni altra considerazione e valutazione.

Per tutto quanto sopra relazionato la scrivente ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, restando a disposizione, se occorre.

Albenga lì 12/10/2021

il ctu - geom. Nadia NEGRO

Allegati:

8 - ricevuta invio alle parti della pre-relazione e osservazioni;

9 - Contratti/titoli;

10 - mail sollecito amm.re

