
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE CIVILE – G.I.: DOTT.SSA ELISA TROTTA

Perizia del CTU Geom. Da Cruz Massimiliano nella Causa Civile di Divisione di beni caduti in successione
iscritta al n. 1427/2023 del R.G.

promossa da

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

ATTORE

*(assistito dall'Avvocato **** Omissis ****)*

*(CTP **** Omissis ****)*

Contro

**** **Omissis** ****

CONVENUTO

*(assistito dall'Avvocato **** Omissis ****)*

*(CTP **** Omissis ****)*

SOMMARIO

INCARICO.....	5
QUESITO.....	5
TERMINI.....	5
IDENTIFICAZIONE IMMOBILI IN COMUNIONE.....	6
TITOLARITÀ.....	6
BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1.....	6
BENE N° 2 - CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12.....	6
BENE N° 3 - BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37.....	6
SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....	6
RISPOSTE AL QUESITO	8
1) DESCRIVA L’IMMOBILE IN COMUNIONE TRA LE PARTI.....	8
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	8
BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1.....	8
BENE N° 2 - CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12.....	9
BENE N° 3 - BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37...	10
CONSISTENZA 11	
BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1.....	11
BENE N° 2 - CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12.....	11
BENE N° 3 - BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37...	11
STATO CONSERVATIVO.....	12
BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1.....	12
BENE N° 2 - CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12.....	12
BENE N° 3 - BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37...	12
PARTI COMUNI12	
BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1.....	12
BENE N° 2 - CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12.....	12
BENE N° 3 - BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37...	12
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.....	12
BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1.....	12
BENE N° 2 - CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12.....	13
BENE N° 3 - BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37...	13
STATO DI OCCUPAZIONE.....	13
BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1.....	13
BENE N° 2 - CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12.....	13
BENE N° 3 - BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37...	13
2) DICA SE IL BENE DELLA COMUNIONE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE SECONDO LE QUOTE DI COMPROPRIETÀ DELLE TRE CONDIVIDENTI DI 1/3 CIASCUNA, SENZA CHE LA DIVISIONE COMPORTI SPESE ECCESSIVE, RILEVANTI OPERE DI MODIFICA, DETERMINI ONEROSE SERVITÙ RECIPROCHE O LIMITI DI GODIMENTO, OVVERO INCIDA SENSIBILMENTE SUL VALORE DEI BENI	13

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1	13
BENE N° 2 – CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12	13
BENE N° 3 – BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37..	13
3) INDICHI I DATI CATASTALI E LE COERENZE A LOTTO E VERIFICHI SE L'IMMOBILE SIA REGOLARMENTE ACCATASTATO ED IN CASO NEGATIVO, DICA QUALI PRATICHE SIANO NECESSARIE PER LA SUA REGOLARIZZAZIONE, INDICANDONE I COSTI.....	13
DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE	14
BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1	14
BENE N° 2 – CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12	15
BENE N° 3 – BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37..	15
CONFINI	16
BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1	16
BENE N° 2 – CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12	16
BENE N° 3 – BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37...	16
4) DICA SE L'IMMOBILE SIA IN REGOLA CON LA NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA; IN CASO NEGATIVO, DICA QUALI PRATICHE SIANO NECESSARIE PER LA SUA REGOLARIZZAZIONE, INDICANDONE I COSTI;	16
NORMATIVA URBANISTICA.....	17
BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1	17
BENE N° 2 – CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12	19
BENE N° 3 – BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37...	21
REGOLARITÀ EDILIZIA	23
BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1	23
BENE N° 2 – CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12	23
BENE N° 3 – BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37...	24
5) DETERMINI IN OGNI CASO IL VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITÀ DEL BENE IN OGGETTO ESPONENDO I CRITERI DELLA STIMA.....	24
STIMA	25
BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1	25
Bene N° 2 – Casa per civile abitazione su tre livelli e seminterrato in Milano (MI) – Via Monte Generoso n. 12	25
Bene N° 3 – Box auto a piano interrato a Milano (MI) – Via Monte Generoso n. 37	26
6) ACCERTI LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI E L'EVENTUALE PRESENZA DI TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CONTRO I CONDIVIDENTI	26
PROVENIENZE VENTENNALI.....	26
BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1	27
Bene N° 2 – Casa per civile abitazione su tre livelli e seminterrato in Milano (MI) – Via Monte Generoso n. 12	28
Bene N° 3 – Box auto a piano interrato a Milano (MI) – Via Monte Generoso n. 37	29
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	29
BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1	30
Bene N° 2 – Casa per civile abitazione su tre livelli e seminterrato in Milano (MI) – Via Monte Generoso n. 12	30
Bene N° 3 – Box auto a piano interrato a Milano (MI) – Via Monte Generoso n. 37	30

7) IN CASO AFFERMATIVO, PREDISPONGA UN PROGETTO DIVISIONALE, DETERMINANDO GLI EVENTUALI CONGUAGLI, EVIDENZIANDO INOLTRE, ANCHE A MEZZO DI PLANIMETRIE, I VARI LOTTI, GLI ENTI CHE EVENTUALMENTE DEBBANO RIMANERE COMUNI, LE OPERE DI MODIFICA, CON I RELATIVI COSTI E LE EVENTUALI SERVITÙ RECIPROCHE;.....	30
8) CONSIDERI ANCHE NEL PROGETTO DIVISIONALE IL FATTO CHE, PER DATO NON CONTESTATO IN ATTI, PARTI ATTRICI HANNO ANTICIPATO SPESE, PER LA MASSA EREDITARIA, DI EURO 2.846,50; 31	
9) QUANTIFICHIL IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE SITO IN SORI;.....	33
BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1	33
OSSERVAZIONI DELLE PARTI.....	34
SINTETICA VALUTAZIONE SULLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI	34

INCARICO

In data 28.02.2024, il sottoscritto Geom. Da Cruz Massimiliano, con studio in Via Trino, 5 - 13100 - Vercelli (VC), e-mail geometradacruz@gmail.com, Tel. 016158756, Fax 016158756, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile in oggetto e in data 27.03.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

QUESITO

Il c.t.u., esaminati gli atti ed i documenti di causa, visitati gli immobili per cui è causa (Milano e Sori), effettuato ogni opportuno accertamento, eventualmente anche presso pubblici uffici, sentite le parti e i rispettivi consulenti,

- 1) descriva l'immobile in comunione tra le parti;*
- 2) dica se il bene della comunione sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà delle tre condividenti di 1/3 ciascuna, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, determini onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore dei beni;*
- 3) indichi i dati catastali e le coerenze a lotto e verifichi se l'immobile sia regolarmente accatastato ed in caso negativo, dica quali pratiche siano necessarie per la sua regolarizzazione, indicandone i costi;*
- 4) dica se l'immobile sia in regola con la normativa urbanistica ed edilizia; in caso negativo, dica quali pratiche siano necessarie per la sua regolarizzazione, indicandone i costi;*
- 5) determini in ogni caso il valore di mercato all'attualità del bene in oggetto esponendo i criteri della stima;*
- 6) accerti la continuità delle trascrizioni e l'eventuale presenza di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli contro i condividenti;*
- 7) in caso affermativo, predisponga un progetto divisionale, determinando gli eventuali conguagli, evidenziando inoltre, anche a mezzo di planimetrie, i vari lotti, gli enti che eventualmente debbano rimanere comuni, le opere di modifica, con i relativi costi e le eventuali servitù reciproche;*
- 8) consideri anche nel progetto divisionale il fatto che, per dato non contestato in atti, parti attrici hanno anticipato spese, per la massa ereditaria, di euro 2.846,50;*
- 9) quantifichi il valore locativo dell'immobile sito in Sori;*

TERMINI

All'udienza del 27.03.2024 veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 23.04.2024 alle ore 10:00, presso lo studio del CTU in Vercelli, Via Trino 5.

Il Giudice assegnava al CTU termine di 120 giorni per l'invio ai C.T. di parte della "bozza" di relazione peritale; assegnava termine ai C.T. di parte di ulteriori 15 giorni per l'invio al CTU delle proprie osservazioni; concedeva al C.T.U termine di ulteriori 15 giorni dal ricevimento delle osservazioni per il deposito della relazione peritale definitiva che dovrà comprendere altresì il verbale redatto nel corso delle operazioni peritali.

Sono stati nominati quali Consulenti Tecnici di Parte:

- Per parte attrice con nomina in data 28.03.2024, **** Omissis ****
- Per parte convenuta con nomina in data 04.04.2024 **** Omissis ****

A seguito di istanza di proroga del 23/09/2024 al fine di consentire il completamento della regolarizzazione amministrativa e catastale degli immobili, il Giudice assegnava al CTU termine sino al 20/11/2024 per l'invio ai C.T.P. della "bozza" di elaborato peritale; assegnava termine ai C.T. di parte di ulteriori 15 giorni per l'invio al C.T.U. delle proprie osservazioni; concedeva al C.T.U termine di ulteriori 15 giorni dal ricevimento delle osservazioni per il deposito della relazione peritale definitiva.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI IN COMUNIONE

I beni oggetto di causa sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento a Sori (GE) – Via Franco Solimano n. 110/1
- **Bene N° 2** – Casa per civile abitazione su tre livelli e seminterrato in Milano (MI) – Via Monte Generoso n. 12
- **Bene N° 3** – Box auto a piano interrato a Milano (MI) – Via Monte Generoso n. 37

TITOLARITÀ

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1

BENE N° 2 - CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12

BENE N° 3 - BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37

Gli immobili in oggetto appartengono a:

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il CTU provvedeva all'esame della documentazione di causa ed agli opportuni accertamenti in loco con i CTP.

Come riscontrabile dal verbale delle operazioni peritali, in data 23.04.2024 si dava l'inizio alle operazioni peritali presso lo studio del CTU ed in tale sede il CTP di parte attrice, **** Omissis ****, comunicava di aver già effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Milano e di aver già avviato le procedure di sanatoria dell'immobile a destinazione abitativa in Milano (identificato come Bene 2). Forniva quindi copia della documentazione reperita in sede di accesso agli atti illustrando altresì la pratica edilizia in sanatoria in corso di presentazione presso gli uffici comunali.

A seguito di disamina di quanto fornito ed illustrato, ed in considerazione che era in corso la presentazione di nuova pratica edilizia in sanatoria, si concordava con i CTP di non procedere ad ulteriore accesso agli atti presso gli uffici comunali per l'immobile in questione.

Contestualmente, si rilevava la necessità di procedere all'accesso agli atti presso il Comune di Milano relativamente al box auto e presso il Comune di Sori (GE) relativamente all'immobile residenziale. Tali accessi agli atti venivano delegati in totale autonomia al CTU, che provvedeva quindi alla presentazione delle istanze di accesso agli atti presso i comuni di Milano e Sori

In data 20.06.2024 si procedeva con il sopralluogo presso gli immobili in Milano.

In tale sede non si riusciva ad accedere al box auto in quanto sprovvisti della chiave della serratura della porta basculante e del telecomando per l'apertura automatica, pertanto si provvedeva ad effettuare alcune riprese fotografiche ed a rilevare le misure dal disegno di progetto procedendo, per quanto possibile, alla loro verifica in loco.

Si procedeva all'accesso all'immobile a destinazione residenziale presso il quale si è provveduto ad effettuare i rilievi fotografici. Per quanto riguarda i dati metrici dell'immobile, si concordava con i CTP di far riferimento alla pratica edilizia presentata **** Omissis **** successivamente fornita via mail al CTP di parte convenuta ed al CTU. All'atto del sopralluogo risultava ancora presente l'ampliamento realizzato abusivamente consistente in un locale di soggiorno ed un bagno. **** Omissis **** comunicava che erano in corso accordi per la rimozione di tale abuso, pertanto si stabiliva di procedere con ulteriore sopralluogo in loco all'atto dell'avvenuta rimozione.

In data 03.08.2024 si procedeva con il sopralluogo presso gli immobili in Sori (GE).

In tale sede si provvedeva al rilievo metrico e fotografico degli immobili, prendendo atto della presenza di una servitù di passaggio gravante sul terreno di pertinenza per accesso alla centrale termica condominiale.

In data 20.09.2024 si procedeva ad un secondo sopralluogo presso gli immobili in Milano per prendere visione dell'avvenuta rimozione degli abusi nell'immobile a destinazione residenziale e per effettuare l'accesso presso il box.

In tale occasione si poteva riscontrare l'adempimento alle disposizioni di sanatoria effettuando opportuni rilievi fotografici dei luoghi.

Considerato che le operazioni di regolarizzazione amministrativa e catastale degli immobili in Milano non risultavano concluse e che gli immobili in Sori necessitavano anch'essi di regolarizzazione amministrativa, in accordo con i CTP si provvedeva alla richiesta di proroga di 60 giorni del termine di consegna dell'elaborato peritale.

A seguito della concessione di proroga da parte del Giudice, in data 13/11/2024 presso lo studio dello scrivente si ritrovavano i CTP per valutare lo stato di avanzamento delle regolarizzazioni degli immobili e successivamente il CTP di parte attrice procedeva all'invio della documentazione aggiornata al CTU ed al CTP di parte convenuta, insieme all'elenco delle spese sostenute da parte attrice per tali operazioni.

RISPOSTE AL QUESITO

1) DESCRIVA L'IMMOBILE IN COMUNIONE TRA LE PARTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1

Appartamento a piano terreno, composto da porticato, soggiorno, disimpegno, cucina con dispensa sottoscala, camera e bagno, con annesso terreno a verde pertinenziale.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di una palazzina condominiale sviluppantesi complessivamente su sei livelli fuori terra e composto da dodici unità immobiliari a destinazione residenziale.

Il fabbricato è ubicato in zona centrale del Comune di Sori, si presenta con figura in pianta regolare e presenta accesso pedonale indipendente da Via Franco Solimano n. 110/1. L'accesso è raggiungibile grazie alla diramazione in sinistra della via principale attraverso una scalinata che porta all'accesso condominiale ed a quello indipendente dell'unità immobiliare.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante in conglomerato cementizio armato, tamponamenti in muratura, orizzontamenti piani in latero cemento, copertura a due falde con manto in abbadini di ardesia e tramezze interne in laterizio intonacato e tinteggiato.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto la pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica ad eccezione della camera che è pavimentata in parquet. Gli infissi esterni ad ante battenti sono in legno con vetro semplice protetti da tapparelle avvolgibili in legno, gli infissi interni sono in legno tamburato.

Non sono state rilevate crepe o cedimenti sugli elementi portanti. Si è rilevata la presenza di efflorescenze sulle pareti interne con localizzati distacchi superficiali della finitura superficiale interna.

L'unità immobiliare presenta terreno a verde pertinenziale sul quale grava una servitù apparente per l'accesso alla centrale termica condominiale.

La dotazione impiantistica del fabbricato comprende impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzazione e regolazione termostatica del singolo radiatore in ghisa, impianto di produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrico, oltre agli impianti elettrico, idrico, fognario con allaccio diretto alla fognatura comunale ed antenna TV centralizzata.

L'altezza interna di piano è pari a 2,80 m. I locali sono dotati di adeguate aperture per illuminazione ed aereazione naturale.

L'unità immobiliare a **Piano Terra** è suddivisa come segue:

Area a verde di circa 88,40 mq. con camminamenti in pietra naturale

Porticato di circa 5,60 mq.

Soggiorno di circa 16,65 mq. che consente l'accesso all'unità immobiliare

Disimpegno di circa 2,50 mq.

Cucina di circa 7,05 mq. avente pareti rivestite con piastrelle di ceramica per altezza di circa 1,60 m.

Dispensa/ripostiglio di circa 4,45 mq. ed altezza interna di circa 1,55 m.

Bagno di circa 4,35 mq. avente dotazione sanitaria consistente in lavabo, wc, bidet e vasca pareti rivestite con piastrelle di ceramica a tutta altezza

Camera di circa 16,15 mq.

BENE N° 2 - CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12

Casa per civile abitazione su tre livelli fuori terra oltre a piano seminterrato collegati mediante scala interna composto da ingresso, cucina, disimpegno con vano scala, soggiorno, terrazza e giardino a piano terra, disimpegno con vano scala, camera con balcone, camera e bagno a piano primo, disimpegno con vano scala, camera e sottotetto a piano secondo oltre a vano scala, tre cantine e locale caldaia a piano seminterrato.

Trattasi di fabbricato terra tetto in linea sul marciapiede del fronte stradale di Via Monte Generoso. Edificato nei primi anni 900, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed un livello seminterrato ed è composto da singola unità immobiliare a destinazione residenziale.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica quartiere Cagnola del Comune di Milano, si presenta con figura in pianta regolare, presenta accesso pedonale da Via Monte Generoso n. 12 e presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante e tamponamenti in muratura, orizzontamenti piani in struttura mista di laterizio, scale interne in muratura e legno, copertura a due falde avente orditura in legno, manto in tegole di laterizio e tramezze interne in laterizio intonacato e tinteggiato.

La pavimentazione interna a piano seminterrato è in parte piastrelle di gres ceramico ed in parte in battuto di cemento; a piano terreno ingresso, disimpegno e soggiorno / pranzo presentano pavimentazione in piastrelle di marmo e la cucina presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica; a piano primo disimpegno e camere presentano pavimentazione in legno, il bagno presenta pavimentazione e rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica ed il balcone presenta pavimentazione in piastrelle di gres ceramico; a piano secondo disimpegno e camera presentano pavimentazione in legno ed il sottotetto si presenta al grezzo. Gli infissi esterni ad ante battenti sono in legno vetro su via Monte Generoso ed in pvc vetro verso cortile protetti da ante e da tapparelle avvolgibili, gli infissi interni sono in legno tamburato con pannello vetrato con inglesina. Il terrazzo verso cortile presenta pavimentazione in legno e scala in muratura verso giardino.

La dotazione impiantistica del fabbricato comprende impianto di riscaldamento autonomo con produzione acqua calda sanitaria, oltre agli impianti elettrico, idrico, fognario con allaccio diretto alla fognatura comunale ed antenna TV. I locali sono dotati di adeguate aperture per illuminazione ed aereazione naturale.

L'unità immobiliare è suddivisa come segue.

A Piano Seminterrato con altezza interna di circa 2,30 m.:

Corridoio, sottoscala e cantina di circa 14,55 mq.

Cantina sottoscala di circa 3,40 mq.

Cantina con sottoscala di circa 12,15 mq.

Disimpegno di circa 3,45 mq.

Cantina con centrale termica di circa 9,40 mq.

A Piano Rialzato con altezza interna di circa 3,30 m.:

Ingresso di circa 4,70 mq.

Cucina di circa 11,50 mq.

Disimpegno con vano scala di circa 8,10 mq.

Soggiorno di circa 20,70 mq.

Terrazza di circa 17,15 mq.

Giardino / Cortile di circa 19,75 mq.

A Piano Primo con altezza interna di circa 3,30 m.:

Disimpegno con vano scala di circa 4,25 mq.

Camera 1 di circa 15,30 mq.

Bagno di circa 5,10 mq. avente dotazione sanitaria consistente in lavabo, wc, bidet e vasca e pareti rivestite con piastrelle di ceramica per altezza di circa 2,40 m.

Camera 2 di circa 16,75 mq.

Balcone di circa 2,05 mq.

A Piano Secondo:

Disimpegno con vano scala di circa 3,30 mq. con altezza media interna di circa 2,15 m.

Camera 3 di circa 20,70 mq. con altezza media interna di circa 3,25 m.

Sottotetto di circa 17,45 mq. con altezza media interna di circa 1,15 m.

BENE N° 3 - BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37

Box auto a piano interrato di fabbricato condominiale.

Trattasi di autorimessa a piano seminterrato di complesso condominiale realizzato con intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione dell'esistente complesso industriale ad uso commerciale e ricostruzione e ampliamento per realizzazione di due edifici residenziali di otto e nove piani fuori terra più un piano interrato a parcheggi del 2009.

Il complesso è ubicato in zona periferica quartiere Cagnola del Comune di Milano, si presenta con figura in pianta regolare, presenta accesso pedonale e carraio da Via Monte Generoso n. 37 ed è stato realizzato con struttura portante orizzontale e verticale in conglomerato cementizio armato, tamponamenti in muratura, copertura a tetto con manto in tegole di laterizio e tramezze interne in blocchetti di calcestruzzo ed in laterizio intonacato e tinteggiato.

La pavimentazione interna dei corselli box a piano seminterrato è in autobloccanti e la pavimentazione interna ai box è in battuto di calcestruzzo. Il portone di accesso al box è di tipo basculante in acciaio con apertura a mano e motorizzata.

La dotazione impiantistica del box comprende impianto elettrico e fognario con allaccio diretto alla fognatura comunale.

Il box in oggetto presenta altezza interna di 2,75 m. e superficie interna di circa 14,60 mq.

CONSISTENZA

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,70 mq	56,00 mq	1,00	56,00 mq	2,80 m	T
Ripostiglio	4,45 mq	5,60 mq	0,20	1,12 mq	1,55 m	T
Portico	5,60 mq	5,60 mq	0,35	1,96 mq	2,80 m	T
Area verde	88,40 mq	88,40 mq	0,08	7,07 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				66,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,15 mq		

BENE N° 2 - CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	55,05 mq	1,00	55,05 mq	3,30 m	T
Terrazza	17,15 mq	18,25 mq	0,25	4,56 mq		T
Giardino	19,75 mq	21,75 mq	0,20	4,35 mq		T
Abitazione	41,40 mq	49,90 mq	1,00	49,90 mq	3,30 m	1
Balcone	2,05 mq	2,05 mq	0,25	0,51 mq		1
Abitazione	24,00 mq	28,65 mq	1,00	28,65 mq	3,25 m	2
Sottotetto	17,45 mq	20,60 mq	0,20	4,12 mq	1,15 m	2
Cantina	42,95 mq	55,05 mq	0,20	11,01 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				158,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,15 mq		

BENE N° 3 - BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	14,60 mq	18,30 mq	1,00	18,30 mq		S1
Totale superficie convenzionale:				18,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,30 mq		

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1

In relazione allo stato attuale del bene, lo stesso si presenta complessivamente in buone condizioni statiche e di conservazione sia per quanto riguarda le strutture che gli impianti.

BENE N° 2 - CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12

In relazione allo stato attuale del bene, lo stesso si presenta complessivamente in buone condizioni statiche e di conservazione sia per quanto riguarda le strutture che gli impianti.

BENE N° 3 - BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37

In relazione allo stato attuale del bene, lo stesso si presenta complessivamente in ottime condizioni statiche e di conservazione sia per quanto riguarda le strutture che gli impianti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1

L'unità immobiliare fa parte di edificio condominiale, pertanto sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo, tutti le parti dell'edificio individuate dall'art. 1117 del Codice Civile.

All'unità immobiliare competono 75,35 millesimi condominiali e le spese di esercizio condominiale annuale ammontano a circa € 800,00

BENE N° 2 - CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12

L'immobile non presenta parti comuni.

BENE N° 3 - BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37

L'unità immobiliare fa parte di edificio condominiale, pertanto sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo, tutti le parti dell'edificio individuate dall'art. 1117 del Codice Civile.

In base a quanto fornito, le spese di esercizio condominiale annuale relative all'unità immobiliare in oggetto ammontano a circa € 300,00

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1

Non sono stati individuate servitù trascritte agli atti ma esiste una servitù di passaggio apparente per l'accesso alla centrale termica condominiale.

BENE N° 2 - CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12

Non sono stati individuate servitù trascritte agli atti.

BENE N° 3 - BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37

Non sono stati individuate servitù trascritte agli atti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1

L'immobile risulta essere occupato **** Omissis ****, ivi residente.

BENE N° 2 - CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12

L'immobile risulta essere libero.

BENE N° 3 - BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37

L'immobile risulta essere libero.

2) DICA SE IL BENE DELLA COMUNIONE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE SECONDO LE QUOTE DI COMPROPRIETÀ DELLE TRE CONDIVIDENTI DI 1/3 CIASCUNA, SENZA CHE LA DIVISIONE COMPORTI SPESE ECCESSIVE, RILEVANTI OPERE DI MODIFICA, DETERMINI ONEROSE SERVITÙ RECIPROCHE O LIMITI DI GODIMENTO, OVVERO INCIDA SENSIBILMENTE SUL VALORE DEI BENI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1

Per caratteristiche e la tipologia dell'immobile, si ritiene che lo stesso non sia divisibile.

BENE N° 2 – CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12

Per caratteristiche e la tipologia dell'immobile, si ritiene che lo stesso non sia divisibile.

BENE N° 3 – BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37

Per caratteristiche e la tipologia dell'immobile, si ritiene che lo stesso non sia divisibile.

3) INDICHI I DATI CATASTALI E LE COERENZE A LOTTO E VERIFICHI SE L'IMMOBILE SIA REGOLARMENTE ACCATASTATO ED IN CASO

NEGATIVO, DICA QUALI PRATICHE SIANO NECESSARIE PER LA SUA REGOLARIZZAZIONE, INDICANDONE I COSTI

DATI CATASTALI E CORRISPONDENZA CATASTALE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	469			A3	5	4,5	62 mq. Escluse aree scoperte 54 mq.	766,94 €	T	380 sub.1

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
25	380				Uliveto		00 00 50	0,31 €	0,18 €		
25	640				Uliveto		00 07 10	4,40 €	2,57 €		

Il mappale terreni 380 risulta in ditta catastale **** Omissis **** Proprietà 1000/1000

Il mappale terreni 640 risulta in ditta catastale **** Omissis **** Oneri socio; **** Omissis **** Proprietà; **** Omissis **** Oneri socio

Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda il censimento a Catasto Fabbricati sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto riguarda il censimento a Catasto Terreni non sussiste corrispondenza catastale in quanto i mappali terreni risultano ancora intestati ai precedenti proprietari a causa del mancato inserimento in mappa terreni dell'intero fabbricato.

Al fine della regolarizzazione catastale a catasto terreni si renderebbe necessario procedere all'inserimento in mappa del fabbricato mediante rilievo topografico e conseguente pratica Pregeo da sottoscrivere a carico degli attuali proprietari di tutte le unità immobiliari comprese nell'edificio condominiale, previo allineamento dell'attuale titolarità.

Si ritiene che l'attività di regolarizzazione sia da porre in carico al condominio e che comunque, ai fini del trasferimento immobiliare, tale difformità non costituisca impedimento alla vendita, essendo l'unità immobiliare regolarmente distinta a catasto fabbricati.

In caso di esecuzione della procedura di regolarizzazione catastale, successivamente all'evasione della pratica Pregeo, si renderà necessario l'allineamento delle unità immobiliari urbane al nuovo numero di

mapa che sarà assegnato alla particella derivata, con conseguente variazione dell'identificativo catastale di tutte le unità immobiliari ricomprese nell'edificio condominiale.

I costi presumibili per la regolarizzazione catastale ammontano a circa € 300,00 per onorari professionali per il preallineamento oltre ad oneri di legge e diritti catastali, a circa € 1.500,00 per onorari oltre ad oneri di legge ed € 109,00 per spese vive catastali ed a circa € 800,00 per onorari professionali per l'allineamento degli identificativi catastali urbani oltre ad oneri di legge.

BENE N° 2 – CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	183	141			A3	2	9,5	348 mq. Escluse aree scoperte 334 mq.	932,20 €	T-S1-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
183	141				Ente Urbano		00 00 95	0 €	0 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra la planimetria depositata e lo stato di fatto.

BENE N° 3 – BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	183	304	135		C6	7	15	16 mq.	147,19 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
183	304				Ente urbano		00 39 60	0 €	0 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra la planimetria depositata e lo stato di fatto.

CONFINI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1

Il mappale su cui insiste il bene in oggetto confina:

- a nord con viabilità comunale
- ad est con viabilità comunale identificata con il mappale 140 e con mappale 639 dello stesso foglio 25
- a sud con mappale 126 dello stesso foglio 25
- ad ovest con mappale 124 dello stesso foglio 25

Il bene in oggetto confina:

- a nord con vano scala condominiale
- ad est con viabilità comunale identificata con il mappale 140 dello stesso foglio 25
- a sud con mappale 126 dello stesso foglio 25
- ad ovest con altra unità immobiliare

BENE N° 2 - CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12

Il bene in oggetto confina:

- a nord-ovest con mappale 140 dello stesso foglio 183
- a nord-est con mappale 138 dello stesso foglio 183
- a sud-est con mappali 142, 306 e 145 dello stesso foglio 183
- a sud-ovest con Via Monte Generoso

BENE N° 3 - BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37

Il mappale su cui insiste il bene in oggetto confina:

- a nord con mappale 146 dello stesso foglio 183
- ad est con Via Monte Generoso
- a sud con mappali 164, 274, 157, 272, 158, 266 e 155 dello stesso foglio 183
- ad ovest con mappali 271 e 153 dello stesso foglio 183

Il bene in oggetto confina:

- a nord con terrapieno verso mappale 146 dello stesso foglio 183
- ad est con altra unità immobiliare
- a sud con corsello box
- ad ovest con altra unità immobiliare

4) DICA SE L'IMMOBILE SIA IN REGOLA CON LA NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA; IN CASO NEGATIVO, DICA QUALI

PRATICHE SIANO NECESSARIE PER LA SUA REGOLARIZZAZIONE, INDICANDONE I COSTI;

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1

Il Piano Regolatore vigente del Comune di Sori e varianti approvate con Provv. Dir. Prov. di Genova n° 5121 del 23/09/08, con Delibera di Consiglio Comunale n°33 del 07/11/2008, con Provv. Dir. Prov. di Genova n° 7090 del 26/11/09 e con Delibera di Consiglio Comunale n°3 del 22/02/2010, individua l'area in oggetto come di seguito specificato:

Piano Regolatore Generale:

Zonizzazione di piano di tipo:

BS – Zona residenziale satura Area centrale del Capoluogo di cui all'Art. 4.2 delle NdA

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico:

Assetto vegetazionale

COL-ISS MA - Colture - insediamenti sparsi - mantenimento

Assetto geomorfologico

MO-A - Modificabilità di tipo A

Assetto insediativo

TU - Tessuto urbano – Per una percentuale del 80,2% per la particella 640 e 100% per la particella 380

ANI MA - Area non insediata a regime normativo di mantenimento – Per una percentuale del 19,8% per la particella 640

Dlgs 42/2004

Beni paesaggistici

DD.MM. 1949/1959 - DD.MM. del 28/04/1949 e del 14/12/1959

Piano di Bacino

Suscettività al dissesto

Pg1 - Suscettività bassa (Pg1)

Nello specifico il PRG dispone quanto segue.

4.2. ZONA BS

Corrisponde alle porzioni della zona omogenea B, localizzate nel centro del capoluogo, in cui l'ambiente edificato in genere si presenta con carattere di compiutezza ed equilibrio, che potrebbe essere compromesso da nuovi significativi interventi di edificazione.

A tal fine la zona viene considerata satura ed all'interno di essa non è ammessa la formazione di volumetrie autonome fuori terra di qualsiasi tipo.

4.2.1 Interventi sugli edifici esistenti

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

- opere soggette ai sensi delle vigenti norme a semplice comunicazione di inizio attività.
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, anche con totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente.
- ampliamento dei fabbricati esistenti per esigenze di adeguamento igienico-funzionale e tecnologico, entro la quota del 10% della volumetria esistente sino ad un massimo non valicabile di mc. 70, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - DC = m. 5 o alternativamente eguale a quella preesistente
 - DF = m. 3
 - DS = non minore di quella preesistente con un minimo di m. 3,00

alle condizioni che seguono:

- gli incrementi volumetrici ammessi sono limitati agli edifici realizzati anteriormente al 30.8.1968 e che dopo quella data non hanno mai fruito di incrementi in assenza di asservimento ai sensi del previgente PRG o della L.R. 28/76, e sono strettamente condizionati al soddisfacimento di puntuali esigenze di ordine igienico, funzionale o impiantistico, gli stessi non devono produrre sopraelevazioni dell'altezza massima dell'edificio eccedenti i m. 0,60, e debbono essere realizzati nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti.
- non sono ammesse significative alterazioni della composizione dei prospetti, o variazioni del sistema e dei materiali delle coperture, fatta salva la possibilità di apportare significativi miglioramenti compositivi a quegli edifici che presentano caratteri incongrui con il contesto circostante.
- gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti modificazione nell'articolazione delle singole unità abitative o incremento del loro numero non debbono produrre unità aventi superficie lorda utile minore di mq. 65 o riduzione della superficie di quelle già inferiori a tale soglia.
- la nuova conduzione a destinazione abitativa di superfici di vani sottotetto è ammessa esclusivamente alla condizione che le nuove superfici siano aggregate ad unità immobiliari abitative sottostanti.

4.2.1.1. Ristrutturazione integrale con incremento carico insediativo abitativo

Ove l'intervento di ristrutturazione integrale di un intero edificio sia volta alla conversione alla destinazione abitativa di superfici maggiori di 300 mq., esso sarà ammissibile previa approvazione di apposito S.U.A. con il quale dovranno essere reperiti, all'interno del lotto di intervento o nel suo vicino intorno idonee superfici a servizi, in misura non inferiore a 25 mq. per ogni abitante insediabile.

Lo S.U.A. potrà prevedere la ricomposizione formale dell'edificato, attribuendovi caratteri compositivi congrui con quelli di pregio prevalenti nel contesto, con possibilità di una diversa articolazione del volume esistente a parità della sua entità originaria.

4.2.2. Sistemazioni delle aree scoperte private

Sulle superfici scoperte non sono ammessi interventi di sensibile modificazione dello stato preesistente.

Scavi e reinterri non potranno comportare modificazioni della morfologia originaria per spessori superiori a m. 2, elevabile per superfici sino a mq. 15 sino a m. 3.

Entro una fascia di 3 metri attorno alla viabilità pubblica carrabile e pedonale tali modificazioni non possono eccedere la metà dei parametri sopraindicati.

Non è ammessa la formazione di pavimentazioni non permeabili per superfici maggiori del 40% della superficie del distacco libero di proprietà. In ogni caso le pavimentazioni dovranno essere condotte con l'impiego di materiali non vetrificati (pietra naturale, mattonata, autobloccanti in cls colorato) con l'esclusione dell'impiego di asfalto, cemento, o ceramiche smaltate.

Le recinzioni verso la viabilità pubblica o tra le proprietà dovranno essere realizzate con muretto di base di altezza massima cm. 100 e superiore cancellata in ferro a disegno tradizionale sino ad un'altezza massima complessiva di m. 1,90.

È obbligatorio il rivestimento dei muri di contenimento, non facenti parte di edifici fuori terra, con muratura di pietrame a corsi orizzontali e lavorazione a faccia vista riscagliata.

All'interno delle superfici scoperte di pertinenza la colloca di manufatti di arredo non costituenti volume urbanistico quali fontane, pergole, complementi dei giardini ecc., è subordinata alla verifica della congruità delle tipologie proposte con i caratteri ambientali propri della zona e la tradizione costruttiva locale.

4.2.3. Formazione di nuovi parcheggi

Nell'ambito della zona, le pertinenti disposizioni generali della zona omogenea sono integrate dalle condizioni che seguono:

la formazione di parcheggi è ammessa

- a. al piano terreno degli edifici alla condizione che le aperture necessarie siano congruamente ricomponibili nel disegno delle fronti.
- b. in superficie scoperta nei limiti di 2/3 della superficie del distacco libero di proprietà, alle condizioni che:
 - a. l'intervento non comporti la rimozione di alberature d'alto fusto significative o la eliminazione di elementi costruiti (muri perimetrali alle croce, portali, pavimentazioni originali) aventi pregio ambientale.
 - b. sia prevista la piantumazione di almeno n° 1 pianta di medio o alto fusto per ogni 2 P.M. conseguiti.
- c. nel sottosuolo degli edifici e delle aree di distacco scoperto a condizione, oltre che sia assolta la condizione di cui al punto a) di cui sopra, che il volume sia interamente ricompreso all'interno della sistemazione originaria del terreno, che non vengano conseguiti contenimenti murari di altezza superiore a m. 3,00, che la superficie netta di ogni plesso di parcheggi, comprese le superfici di manovra, sia contenuta entro 1/4 della superficie del distacco con un massimo non valicabile di mq. 45.

ed inoltre sotto la condizione che la formazione del parcheggio non comporti la realizzazione di raccordo stradale in derivazione dalla via pubblica di lunghezza maggiore di m. 15 e avente dislivello maggiore di m. 3,00.

4.2.4. Modalità di attuazione

Tutti gli interventi ammessi sono assentiti con diretto titolo abilitativo

BENE N° 2 - CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12

Il Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Milano approvato dal Consiglio Comunale in data 14/10/2019 efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020, e successive varianti apportate con deliberazione del Consiglio, Comunale n. 44/2023 del 03/07/2023 efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 40 del 04/10/2023, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 1870 del 15/12/2022 e con Deliberazione della Giunta Comunale n. 496 del 13/04/2023, individua l'area su cui insiste il bene come di seguito specificato:

Tessuto urbano consolidato TUC - Tessuto urbano di recente formazione

Ambiti di Rinnovamento Urbano ARU - Art. 22 e Art. 23 Norme di Attuazione PdR

Accessibilità - Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico

Dotazioni Territoriali - Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi)

Aree di valorizzazione: Ambito di prevalenza del paesaggio urbano

Sensibilità paesaggistica: 3 - Sensibilità paesaggistica media

Classe Idrogeologica – Classe II - Fattibilità con modeste limitazioni - Art. 44 Norme di Attuazione PdR

Nello specifico il PGT dispone quanto segue.

CAPO VI - AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO

Art. 22 Definizione

1. Sono Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto.
2. L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi.

Art. 23 Disciplina

1. La Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU.
2. Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.03:
 - a. allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'Involuppo Limite (IL). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina raggiungibile in eccedenza dell'indice di edificabilità territoriale massimo previsto mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di Edilizia Residenziale Sociale;
 - b. arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. L'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, opportunamente piantumata e preferibilmente di uso pubblico. Tale ultima indicazione è prescrittiva per gli interventi soggetti a convenzionamento.

3. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.

4. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dal precedente comma 2, resta salva la facoltà di procedere previo parere preventivo positivo della commissione per il paesaggio.

E' fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.

5. Superficie Coperta (SCOP):

a. $SCOP \leq$ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore;

b. $SCOP \leq 60\%$ della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

6. Gli interventi previsti in tale articolo che interessano immobili sottoposti a tutela paesaggistica con apposito provvedimento, i cui ambiti sono rappresentati graficamente nella Tav. R.06, dovranno recepire i criteri e gli indirizzi presenti nelle relative disposizioni di tutela.

7. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in tutti gli interventi edilizi, la realizzazione e la modifica di spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiori, in ogni punto, a m 1,80.

BENE N° 3 - BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37

Il Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Milano approvato dal Consiglio Comunale in data 14/10/2019 efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020, e successive varianti apportate con deliberazione del Consiglio, Comunale n. 44/2023 del 03/07/2023 efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 40 del 04/10/2023, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 1870 del 15/12/2022 e con Deliberazione della Giunta Comunale n. 496 del 13/04/2023, individua l'area su cui insiste il bene come di seguito specificato:

Tessuto urbano consolidato TUC - Tessuto urbano di recente formazione

Ambiti di Rinnovamento Urbano ARU - Art. 22 e Art. 23 Norme di Attuazione PdR

Accessibilità - Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico

Dotazioni Territoriali - Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi)

Aree di valorizzazione: Ambito di prevalenza del paesaggio urbano

Sensibilità paesaggistica: 3 - Sensibilità paesaggistica media

Classe Idrogeologica – Classe II - Fattibilità con modeste limitazioni - Art. 44 Norme di Attuazione PdR

Nello specifico il PGT dispone quanto segue.

CAPO VI - AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO

Art. 22 Definizione

1. Sono Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto.
2. L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi.

Art. 23 Disciplina

1. La Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU.
2. Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.03:

- a. allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'Involuppo Limite (IL). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina raggiungibile in eccedenza dell'indice di edificabilità territoriale massimo previsto mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di Edilizia Residenziale Sociale;

- b. arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. L'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, opportunamente piantumata e preferibilmente di uso pubblico. Tale ultima indicazione è prescrittiva per gli interventi soggetti a convenzionamento.

3. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.

4. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dal precedente comma 2, resta salva la facoltà di procedere previo parere preventivo positivo della commissione per il paesaggio.

E' fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.

5. Superficie Coperta (SCOP):

- a. $SCOP \leq$ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore;

- b. $SCOP \leq 60\%$ della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

6. Gli interventi previsti in tale articolo che interessano immobili sottoposti a tutela paesaggistica con apposito provvedimento, i cui ambiti sono rappresentati graficamente nella Tav. R.06, dovranno recepire i criteri e gli indirizzi presenti nelle relative disposizioni di tutela.

7. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in tutti gli interventi edilizi, la realizzazione e la modifica di spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiori, in ogni punto, a m 1,80.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1

In seguito a richiesta di accesso agli atti del 07/05/2024 l'ufficio tecnico del Comune di Sori provvedeva in data 18/07/2024 a trasmettere allo scrivente i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Licenza Edilizia n. 53/61 rilasciata in data 27.01.1961 per la costruzione di una palazzina in Sori sul terreno contraddistinto dai mapp. 124 e 125 del F° XXV Catasto Urbano di Sori a condizione che i m. 11,50 di altezza del prospetto a valle non superino la quota del parapetto del terrazzino della torretta del villino antistante, indicato col n° 2 nella planimetria della zona, unita al progetto restituito.
- Licenza Edilizia n. 7/62 rilasciata in data 03.05.1962 per la variante altimetrica alla casa in corso di costruzione in Sori, Via Solimano, sul terreno contraddistinto dai mapp. 124 e 125 del F. XXV – Catasto Urbano di Sori a condizione che la linea di gronda del corpo di fabbrica più basso non dovrà in alcun modo superare il livello della gronda del tetto della torretta del villino antistante a valle come risulta dai disegni.
- Decreto di Abitabilità n. 13/63 rilasciato in data 29.11.1963 a seguito di sopralluogo del 22.10.1963 e verifica del 24.10.1963
- Comunicazione asseverata per opere in difformità trasmessa via PEC in data 15.11.2024 ai sensi dell'art.48 delle L.R. Liguria n.16 del 06.06.2008 per regolarizzazione difformità da licenza edilizia ante 01.09.1967

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE
- Non è stata reperita la certificazione dell'impianto di riscaldamento.
- Non è stata reperita la certificazione dell'impianto elettrico.

L'immobile è stato realizzato ante '67 e non sono state presentate varianti successive a tale data.

Per quanto è stato possibile riscontrare, con riferimento ai titoli abilitativi sopra elencati l'immobile risulta regolare dall'aspetto amministrativo.

BENE N° 2 - CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, come già specificato nel paragrafo relativo allo svolgimento delle operazioni peritali, si concordava con i CTP di non procedere ad ulteriore accesso agli atti presso gli uffici comunali facendo riferimento a quello già effettuato da parte del CTP di parte attrice, **** Omissis ****, al fine della predisposizione della sanatoria dell'immobile, ed alla documentazione dallo stesso fornita.

Venivano quindi forniti i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Pratica Edilizia 5074/1934

- Licenza Edilizia n. 186085/35268 in data 12.12.1928 per costruzione casetta ad uso abitazione
- Licenza Edilizia n. 101490/20517 in data 08.08.1929 in variante alla licenza edilizia n. 186085/35268 per sopralzo
- Licenza di Occupazione n. 1160 del 05/12/1934
- Pratica di Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 DLgs 42/2004, prot. n. 0249515 del 02/05/2024 avente ad oggetto la richiesta di compatibilità paesaggistica per facciata principale di immobile in via Monte Generoso 12
- Pratica C.I.L.A. in sanatoria prot. n. 0252055 del 03/05/2024 per demolizione veranda accorpata alla abitazione di Via Monte Generoso 12

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'immobile è dotato di APE con codice identificativo 1514600560721 Registrato il 12/02/2021 Valido fino a 12/02/2031
- Non è stata reperita la certificazione dell'impianto di riscaldamento.
- Non è stata reperita la certificazione dell'impianto elettrico.

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e le pratiche comunali.

BENE N° 3 - BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37

In seguito a richiesta di accesso agli atti del 07/05/2024 l'ufficio tecnico del Comune di Milano provvedeva in data 10/06/2024 a trasmettere allo scrivente i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Denuncia Inizio Attività n. 55/2009 prot. gen. 6712/2009 del 08/01/2009 per ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione consistente nella demolizione di edifici esistenti e nuova edificazione di n.2 edifici di cui uno di 8 piani fuori terra ed uno di 9 piani fuori terra e un piano interrato destinato ad autorimesse private.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'unità immobiliare non necessita del certificato energetico dell'immobile / APE
- Non è stata fornita la certificazione dell'impianto elettrico.

Sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e le pratiche comunali.

5) DETERMINI IN OGNI CASO IL VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITÀ DEL BENE IN OGGETTO ESPONENDO I CRITERI DELLA STIMA

Il valore commerciale degli immobili oggetto di causa è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1

- Appartamento a piano terreno, composto da porticato, soggiorno, disimpegno, cucina con dispensa sottoscala, camera e bagno, con annesso terreno a verde pertinenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 469 graffato con Part. 380 Sub. 1, Categoria A3, Classe 5, vani 4,5, piano T ed al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 380, Qualità Uliveto e Part. 640, Qualità Uliveto

Valore di stima del bene:

€ 205.065,00 (diconsi euro duecentocinquemilasessantacinque/00)

Per determinare il valore dell'immobile in oggetto si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova – Anno 2024 – Semestre 1 – Comune di Sori – Zona B1/Centrale/Centro Capoluogo e S.Apollinare – Destinazione Residenziale - Abitazioni civili". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile di cui trattasi nella sua complessità, l'importo di circa €/mq. 3.100,00.

BENE N° 2 - CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12

- Casa per civile abitazione su tre livelli fuori terra oltre a piano seminterrato collegati mediante scala interna composto da ingresso, cucina, disimpegno con vano scala, soggiorno, terrazza e giardino a piano terra, disimpegno con vano scala, camera con balcone, camera e bagno a piano primo, disimpegno con vano scala, camera e sottotetto a piano secondo oltre a vano scala, tre cantine e locale caldaia a piano seminterrato.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 183, Part. 141, Categoria A3, Classe 2, vani 8, piani T-1-2 ed al catasto Terreni - Fg. 183, Part. 141, Qualità Ente Urbano

Valore di stima del bene:

€ 553.525,00 (diconsi euro cinquecentocinquantatremilacinquecentoventicinque/00)

Per determinare il valore dell'immobile in oggetto si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Milano – Anno 2024 – Semestre 1 – Comune di Milano – Zona D30/Periferica/Musocco, Certosa,

Expo, C.na Merlata – Abitazioni civili”. Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile di cui trattasi nella sua complessità, l'importo di circa €/mq. 3.500,00.

BENE N° 3 - BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37

- Box auto a piano interrato di fabbricato condominiale.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 183, Part. 304, sub.135, Categoria C6, Classe 7, 15 mq., piano S1 ed al catasto Terreni - Fg. 183, Part. 304, Qualità Ente Urbano

Valore di stima del bene:

€ 40.260,00 (diconsi euro quarantamiladuecentosessanta/00)

Per determinare il valore dell'immobile in oggetto si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Milano – Anno 2024 – Semestre 1 – Comune di Milano – Zona D30/Periferica/Musocco, Certosa, Expo, C.na Merlata – Box”. Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile di cui trattasi nella sua complessità, l'importo di circa €/mq. 2.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in stima	Totale
Bene N° 1 – Appartamento a Sori (GE) – Via Franco Solimano n. 110/1	66,15 mq	3.100,00 €/mq	€ 205.065,00	100,00%	€ 205.065,00
Bene N° 2 - Casa per civile abitazione su tre livelli e seminterrato in Milano (MI) – Via Monte Generoso n. 12	158,15 mq	3.500,00 €/mq	€ 553.525,00	100,00%	€ 553.525,00
Bene N° 3 - Box auto a piano interrato a Milano (MI) – Via Monte Generoso n. 37	18,30 mq	2.200,00 €/mq	€ 40.260,00	100,00%	€ 40.260,00
Valore di stima:					€ 798.850,00

Valore dell'intero:

€ 798.850,00 (diconsi euro settecentonovantottomilaottocentocinquanta/00)

6) ACCERTI LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI E L'EVENTUALE PRESENZA DI TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CONTRO I CONDIVIDENTI

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/05/1980 al 31/01/2022	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Settimio Lulli	05/05/1980	35.019	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova	27/05/1980	13579	10272
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2022	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro – Casale Monferrato	07/06/2022	218734	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova	09/06/2022	20980	15378
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili in oggetto:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della domanda Giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della domanda Giudiziale risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO
(MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/1986 al 31/01/2022	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ciro De Vincenzo	22/04/1986	16085	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano	21/05/1986	23287	17527
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2022	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro – Casale Monferrato	07/06/2022	218734	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano	09/06/2022	46267	32257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili in oggetto:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della domanda Giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della domanda Giudiziale risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/2012 al 31/01/2022	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gianpaolo Cesati	02/04/2012	44468	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano	06/04/2012	18058	13071
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2022	**** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro – Casale Monferrato	07/06/2022	218734	88888
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano	09/06/2022	46267	32257
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili in oggetto:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della domanda Giudiziale;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della domanda Giudiziale risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Genova e di Milano aggiornate al 19/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale**

Trascritto a Genova il 09/01/2024

Reg. gen. 709 - Reg. part. 590

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis **** e **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - CASA PER CIVILE ABITAZIONE SU TRE LIVELLI E SEMINTERRATO IN MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 12

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale**

Trascritto a Milano il 17/01/2024

Reg. gen. 3171 - Reg. part. 2313

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis **** e **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - BOX AUTO A PIANO INTERRATO A MILANO (MI) – VIA MONTE GENEROSO N. 37

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale**

Trascritto a Milano il 17/01/2024

Reg. gen. 3171 - Reg. part. 2313

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis **** e **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

7) IN CASO AFFERMATIVO, PREDISPONGA UN PROGETTO DIVISIONALE, DETERMINANDO GLI EVENTUALI CONGUAGLI, EVIDENZIANDO INOLTRE, ANCHE A MEZZO DI PLANIMETRIE, I VARI LOTTI, GLI ENTI CHE EVENTUALMENTE DEBBANO RIMANERE COMUNI, LE OPERE DI MODIFICA, CON I RELATIVI COSTI E LE EVENTUALI SERVITÙ RECIPROCHE;

Come specificato al punto 2) della relazione, esaminati gli immobili oggetto di stima si evidenzia che gli stessi non risultano divisibili in base alle quote di proprietà dei condividenti.

Il valore complessivo dei beni oggetto della domanda Giudiziale risulta essere pari ad **€ 798.850,00** (diconsi euro settecentonovantottomilaottocentocinquanta/00)

Il valore della quota di comproprietà di ognuna delle condividenti è pari ad 1/3 del valore dell'intero e quindi ad **€ 266.283,33 (diconsi euro duecentosessantaseimiladuecentotantatre/33)**

8) CONSIDERI ANCHE NEL PROGETTO DIVISIONALE IL FATTO CHE, PER DATO NON CONTESTATO IN ATTI, PARTI ATTRICI HANNO ANTICIPATO SPESE, PER LA MASSA EREDITARIA, DI EURO 2.846,50;

Parte attrice ha anticipato la somma di **€ 2.846,50** per la massa ereditaria, spese che, in assenza di specifiche indicazioni si attribuiscono in parti **** Omissis **** per € 1.423,25 ed **** Omissis **** per € 1.423,25

La quota di comproprietà relativa alle spese sopra citate è pari ad € 2.846,50 / 3 = € 948,83

**** Omissis **** e **** Omissis **** hanno pagato € 1.423,25 ciascuna, ovvero € 1.423,25 - € 948,83 = € 474,42 in più di quanto di pertinenza.

Ne consegue che la quota di comproprietà delle condividenti varia come di seguito specificato:

**** Omissis ****: € 266.283,33 + € 474,42 = **€ 266.757,75**

**** Omissis ****: € 266.283,33 + € 474,42 = **€ 266.757,75**

**** Omissis ****: € 266.283,33 - € 474,42 * 2 = **€ 265.334,50**

Ad integrazione del presente punto, come da intese con i consulenti di parte, si espongono le spese relative ai seguenti documenti fiscali forniti da parte attrice e pertinenti alle operazioni di regolarizzazione amministrativa e catastale degli immobili e che si ritengono sin da ora saldati ad intero carico delle parti indicate:

Spese sostenute da ** Omissis ******

- Diritti di segreteria Comune di Milano per accesso agli atti del 02/05/2024 € 100,00
- Diritti di segreteria e oblazione SCIA in sanatoria del 02/05/2024 € 1.075,00
- Fattura **** Omissis **** n. 32024 del 03/05/2024 € 4.948,32
- Marche da Bollo del 17/05/2024 € 32,00
- Fattura **** Omissis **** n. 31/2024 del 03/07/2024 € 14.952,32
- Fattura **** Omissis **** n. 36/2024 del 24/07/2024 € 22.428,48
- Fattura Proforma **** Omissis **** del 06/11/2024 € 474,50
- Fattura **** Omissis **** n. 122024 del 14/11/2024 € 1.522,56

Per un totale di **€ 45.533,18**

La quota di comproprietà relativa alle spese sopra citate è pari ad € 45.533,18 / 3 = € 15.177,73

**** Omissis **** ha pagato l'intero importo di € 45.533,18.

Ne consegue che la quota di comproprietà delle condividenti varia come di seguito specificato:

**** Omissis ****: € 266.283,33 + € 15.177,73 * 2 = **€ 297.113,21**

**** Omissis ****: € 266.283,33 - € 15.177,73 = **€ 251.580,02**

**** Omissis ****: € 266.283,33 - € 15.177,73 = **€ 250.156,77**

Spese sostenute da ** Omissis ******

- Nota Spese Proforma **** Omissis **** del 22/02/2024 € 500,00

La quota di comproprietà relativa alle spese sopra citate è pari ad € 500,00 / 3 = € 166,67

**** Omissis **** ha pagato l'intero importo di € 500,00

Ne consegue che la quota di comproprietà delle condividenti varia come di seguito specificato:

**** Omissis ****: € 266.283,33 - € 166,67 = **€ 296.946,53**

**** Omissis ****: € 266.283,33 + € 166,67*2 = **€ 251.913,36**

**** Omissis ****: € 266.283,33 - € 166,67 = **€ 249.990,11**

Da quanto esposto, tolte le anticipazioni personalmente sostenute dalle condividenti per la massa ereditaria, le quote di comproprietà risultano pari a:

**** **Omissis** **** **€ 296.946,53** (diconsi euro duecentonovantaseimilanovecentoquarantasei/53)

**** **Omissis** **** **€ 251.913,36** (diconsi euro duecentocinquantunomilanovecentotredici/36)

**** **Omissis** **** **€ 249.990,11** (diconsi euro duecentoquarantanovemilanovecentonovanta/11)

A seguito di osservazioni delle parti, si esplicitano i conteggi comprensivi dell'integrazione delle spese esposte da parte attrice, sostenute **** Omissis **** relative ai seguenti documenti fiscali.

Spese sostenute da **** Omissis ****

- Pagamento bolletta gas febbraio-marzo 2024 abitazione Milano del 16/04/2024 € 31,51
- Pagamento 1° rata garage abitazione Milano del 26/06/2024 € 54,15
- Pagamento bolletta luce abitazione Milano del 31/07/2024 € 62,05
- Pagamento bolletta gas giugno-luglio 2024 abitazione Milano del 07/10/2024 € 32,71
- Pagamento bolletta energia elettrica luglio-agosto 2024 abitazione Milano del 07/10/2024 € 66,16
- Pagamento quota procapite cassette postali abitazione Milano del 07/10/2024 € 135,30
- Pagamento 2° rata garage abitazione Milano del 29/10/2024 € 13,00
- Pagamento bolletta gas agosto-settembre 2024 abitazione Milano del 29/10/2024 € 32,71

Per un totale di € 427,59

La quota di comproprietà relativa alle spese sopra citate è pari ad € 427,59 / 3 = € 142,53

**** Omissis **** ha pagato l'intero importo di € 427,59

Ne consegue che la quota di comproprietà delle condividenti varia come di seguito specificato:

**** Omissis ****: € 266.283,33 - € 142,53 = **€ 296.518,95**

**** Omissis ****: € 266.283,33 + € 142,53*2 = **€ 252.768,54**

**** Omissis ****: € 266.283,33 - € 142,53 = **€ 249.562,52**

Da quanto esposto, tolte le anticipazioni personalmente sostenute dalle condividenti per la massa ereditaria, le quote di comproprietà risultano pari a:

- **** **Omissis** **** € 296.518,95 (diconsi euro duecentonovantaseimilacinquecentodiciotto/53)
- **** **Omissis** **** € 252.768,54 (diconsi euro duecentocinquantaduemilasettecentosessantotto/54)
- **** **Omissis** **** € 249.562,52 (diconsi euro duecentoquarantanovemilacinquecentosessantadue/52)

9) QUANTIFICHI IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE SITO IN SORI;

Analogamente al criterio utilizzato per la determinazione del valore commerciale degli immobili oggetto di causa, il valore locativo dell'immobile sito in Sori è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A SORI (GE) – VIA FRANCO SOLIMANO N. 110/1

- Appartamento a piano terreno, composto da porticato, soggiorno, disimpegno, cucina con dispensa sottoscala, camera e bagno, con annesso terreno a verde pertinenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 469 graffato con Part. 380 Sub. 1, Categoria A3, Classe 5, vani 4,5, piano T ed al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 380, Qualità Uliveto e Part. 640, Qualità Uliveto

Valore locativo del bene:
€ 500,00 (diconsi euro cinquecento/00)

Per determinare il valore locativo dell'immobile in oggetto si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da locazioni di beni similari (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova – Anno 2024 – Semestre 1 – Comune di Sori – Zona B1/Centrale/Centro Capoluogo e S.Apollinare – Destinazione Residenziale - Abitazioni civili". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati si è ritenuto applicabile quale più probabile valore locativo pertinente l'immobile di cui trattasi nella sua complessità, l'importo di circa €/mq. x mese 7,60.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore locativo	Arrotondamento	Totale
Bene N° 1 – Appartamento a Sori (GE) – Via Franco Solimano n. 110/1	66,15 mq	7,60 €/mq x mese	€ 502,74	- € 2,74	€ 500,00
Valore locativo:					€ 500,00

Valore locativo:

€ 500,00 (diconsi euro cinquecento/00) x 12 mesi = € 6.000,00 annui (diconsi euro seimila/00)

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Come disposto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto CTU provvedeva a trasmettere ai consulenti delle parti la bozza dell'elaborato peritale a mezzo PEC in data 20/11/2024.

In data 05/12/2024 pervenivano allo scrivente le osservazioni **** Omissis **** in qualità di CTP di parte attrice ed in data 06/12/2024 pervenivano allo scrivente le osservazioni del **** Omissis **** per parte convenuta.

Parte attrice nulla aveva da osservare alla reazione del CTU ma richiedeva la correzione dell'indirizzo **** Omissis **** e comunicava la presenza di ulteriori spese sostenute **** Omissis ****

Parte convenuta nulla aveva da osservare alla reazione del CTU.

SINTETICA VALUTAZIONE SULLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

In base a quanto osservato dalle parti, si provvedeva a rettificare l'indirizzo nella pagina di copertina e ad integrare la risposta al punto 8) del quesito con i conteggi relativi alle ulteriori spese comunicate dal CTP di parte attrice.

In assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V., il sottoscritto deposita la presente e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Si allegano alla presente quale parte integrante:

- Verbale operazioni peritali
- Fascicolo degli allegati contenente:
 - Visure catastali, planimetrie catastali delle unità immobiliari ed estratti di mappa
 - Documentazione fotografica
 - Estratti di PRG e delle NTA
 - Estratto dalle Copia delle licenze edilizie reperite con accesso agli atti
- Copia delle fatture delle spese anticipate dalle parti
- Osservazioni delle parti
- Parcella del CTU

Vercelli, li 18/12/2024

Il CTU
Geom. Da Cruz Massimiliano