

R.G.E. 1010/2014 - UDIENZA 01/12/2015 ORE 09:00

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA
VII Sezione Civile - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa ZAMPIERI Paola

Procedimento d'espropriazione immobiliare promosso da

CONTRO

**RELAZIONE DELL'ESPERTO DEL GIUDICE
STIMA IMMOBILIARE PER VENDITA ALL'ASTA**

LOTTO UNICO
STUDIO PROFESSIONALE AL PRIMO PIANO
PIAZZA PAOLO DA NOVI CIVICO 8 INTERNO 2
16129 GENOVA GE

Municipio VIII - Medio Levante
ex Circostrizione 15 - Foce
Unità urbanistica 42 - Brignole

PIGNORATA QUOTA INTERA 100%



PARTE 1ª - DESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

1.0 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

1.1 Ubicazione e descrizioni generali

in Genova, Municipio VIII - Medio Levante, ex Circoscrizione 15 - Foce, Unità Urbanistica 42 - Brignole, con accesso da Piazza Paolo da Novi civico 8, interno 2, piano primo.

Pignorata quota intera 100% piena proprietà

Il fabbricato ha due accessi condominiali: Piazza Paolo da Novi civici 8-10, distinti e separati due Condomini.

Il Condominio Piazza Polo Novi civico 8 è composto da:

- otto abitazioni e due studi privati, interni dal n° 2 al n° 11, distribuiti su cinque piani, piano attico annesso alle sottostanti abitazioni;
- cinque negozi al piano terra, di cui uno aveva secondo accesso dall'interno 1, vano scala civico 8.

L'estratto di mappa (Sezione A, Foglio n° 86 del Catasto Terreni) riporta la posizione del fabbricato e del cortile interno (particella 11).

La Piazza Paolo da Novi è destinata a parcheggio: zona sosta isola azzurra, dedicata alle soste brevi, in cui è possibile sostare solo a pagamento e dove il contrassegno residenti non ha validità.

Attività commerciali e servizi su Piazza P. da Novi e Corso Buenos Aires, a circa 100 metri a piedi.

Stazione ferroviaria Piazza Brignole a circa 1 km.

Trasporto pubblico urbano AMT: transito in Corso Buenos Aires.

1.2 Composizione e superfici

Composizione ampio ingresso, corridoio, cinque camere, soggiorno, cucina, due bagni ed un ripostiglio

Superfici di riferimento

commerciale = 175,00 m² calpestabile = 148,00 m² lorda = 182,00 m²

1.3 Confini dell'immobile

Nord: muro perimetrale verso Via Orlando Bianchi

Est: muro perimetrale verso Piazza Gerolamo Savonarola

Sud: muro perimetrale verso Piazza Paolo da Novi civico 10

Ovest: muro perimetrale verso vano scala e cortile condominiale

1.4 Dati catastali dell'immobile

CATASTO FABBRICATI (v

Comune di **GENOVA** (Codice **D969Q**) - Sezione di **GENOVA**

INTESTATO

proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA ATTO PUBBLICO

DATI IDENTIFICATIVI (dal 25/05/2004)

Sezione Urbana **GEB** - Foglio **64** - Particella **11** - Subalterno **37**

DATI DI CLASSAMENTO (dal 12/05/2005)

Zona Censuaria **1**

Categoria **A/10** - Classe **4** - Consistenza **9,5 vani** - Rendita € **4.243,98**



DATI IDENTIFICATIVI (prima del 21/08/1979)Sezione Urbana **GEB** - Foglio **64** - Particella **11** - Subalterno **24****DATI DI CLASSAMENTO** (dal 25/05/2004)Categoria **A/10** - Classe **1** - Consistenza **9,5 vani** - Rendita € **2.673,96****DATI DI CLASSAMENTO** (prima del 21/08/1979)Categoria **A/3** - Classe **6** - Consistenza **9,5 vani** - Rendita £ **5.215****DATI DERIVANTI DA****VARIAZIONE c****VARIAZIONE****1.5 Componenti edilizi e strutturali**

Componenti edilizi e costruttivi dell'immobile pignorato	
Altezza interna	prevalente h = 3,25 m (bagni h = 2,55 m)
Pavimenti interni	prevalente graniglia di marmo alla genovese piastrelle di ceramica o klinker (bagni e cucina)
Pareti interne e soffitti	intonaco con tinta lavabile
Rivestimenti interni	piastrelle di ceramica (bagno e cucina) zoccoli battiscopa d'ardesia
Infissi interni	porte tamburate di legno (uno o due battenti) con vetro opaco per la cucina
Infissi esterni	finestre con due ante - telai di legno senza vetrocamera piccola finestra con un'anta nel bagno (l'altro senza finestra) una finestra murata verso l'interno (camera 3) persiane di alluminio alla genovese portoncino d'ingresso tamburato di legno (due ante)
Cucina	lavello di marmo alla genovese (una vasca) rubinetto con miscelatore attacco per gas e lavatrice - caldaia con canna fumaria aspirazione forzata verso canna fumaria
Bagno con finestra	w.c. con cassetta alta - bidet con due rubinetti a stella lavandino su colonna con con due rubinetti a stella box doccia con pareti scorrevoli e doccia a parete regolabile radiatore scaldasalvietta
Bagno senza finestra	w.c. con cassetta incassata - bidet con due rubinetti a stella lavandino su colonna con con due rubinetti a stella vasca ad angolo e doccia a telefono aspirazione forzata - radiatore scaldasalvietta
Stato di manutenzione	discreto - finestre e persiane da sostituire e/o riparare

Impianti tecnologici

Impianti presenti	sanitario - acqua - luce - gas metano - videocitofono - TV produzione acqua calda autonomo - riscaldamento autonomo radiatori senza valvole termostatiche e contabilizzatori di calore impianto elettrico a norma armadietto con interruttori differenziali
-------------------	---



Caratteristiche strutturali del fabbricato	
Strutture portanti	murature di mattoni e cemento non armato
Copertura	a padiglione con piano attico
Facciate	intonacate e tinteggiate
Atrio condominiale	pavimento con piastrelle di marmo - pareti e soffitti tinteggiati pareti parzialmente rivestite da lambrino di marmo cassette postali su mobile di legno portone d'ingresso di metallo (due ante) e grata superiore porta interna bussola con telaio di legno e vetro impianto elettrico con interruttori differenziali
Vano scala con ascensore	pedate ed alzate di marmo parapetto di metallo e corrimano di legno ascensore in gabbia metallica

2.0 STATO DI POSSESSO

L'immobile pignorato risulta occupato ma non è stato consegnato alcun titolo:
ai fini della perizia di stima si considera libero.

Ciò è stato accertato durante sopralluogo del 16/07/2015

OMISSIS

3.0 CONFORMITÀ CATASTALE

3.1 Conformità grafica della planimetria catastale

La planimetria allegata alla denuncia di variazione della destinazione d'uso, da abitazione a studio, del 25/05/2004, **non è conforme** allo stato dei luoghi.

3.2 Conformità dei dati catastali

I dati dell'intestato corrispondono a quelli risultanti nei registri immobiliari.
 I dati identificativi corrispondono a quelli risultanti nei registri immobiliari.
 I dati di classamento sono stati oggetto di variazione: rettifica classamento proposto con denuncia di variazione della destinazione del 25/05/2004.



3.3 Accertamenti sulla regolarità catastale

Su richiesta formale dell'Esperto l'Ufficio Provinciale di Genova - Territorio ha rilasciato copia del
di *variazione destinazione abitazione-ufficio*.

Il modello D1 riporta la data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori: 19/05/2004).

Il modello 1NB - parte II riporta n° 8 vani principali e n° 5 vani accessori, n° 9,5 vani catastali ($8+5 \times 1/3 = 9,6$ periodico, arrotondato al mezzo vano). Presso lo sportello con libero accesso al pubblico l'Esperto ha chiesto la copia della preesistente planimetria, presentata in data che identificava il soppresso subalterno 24 (abitazione).

3.4 Descrizione delle difformità catastali

Confrontando le due planimetrie catastali presentate nel 1940 e nel 2004 si evidenzia in particolare le seguenti difformità e le nuove opere edilizie:

- a) realizzazione di nuovo bagno nel preesistente vano cieco;
- b) realizzazione di nuovo ripostiglio nel preesistente vano cieco;
- c) chiusura di una finestra della camera 3;
- d) chiusura della porta di collegamento tra il soggiorno e la camera 2;
- e) chiusura della porta tra il soggiorno e la cucina (la porta esiste ancora);
- f) apertura di nuova porta tra la camera 1 e la cucina;
- g) spostamento porta del preesistente bagno con la finestra;
- h) le finestre verso cortile condominiale non sono nella corretta posizione;
- i) alcuni muri hanno diverso spessore e/o diversa posizione.

Sulla planimetria del 2004 il vano ingresso ha dimensioni di circa 4,40 x 3,10 cm, mentre le dimensioni reali sono di circa 4,80 x 3,25 cm.

Il nuovo ripostiglio è un accessorio diretto conteggiato 1/3 di vano catastale. Le altre opere non comportano variazione della consistenza catastale, sono da considerare modifiche marginali oppure errori grafici.

In base a quanto sopra riportato si contano n° 8 vani principali e n° 6 vani accessori, corrispondenti a n° 10 vani catastali ($8+6 \times 1/3$).

L'incremento della consistenza pari o superiore al 1/2 vano comporta obbligo di presentare nuova denuncia di variazione.

3.5 Soluzione delle difformità catastali

Presentare al Catasto Fabbricati denuncia di variazione (Do.C.Fa.), causale diversa distribuzione degli spazi interni.

4.0 CONFORMITÀ EDILIZIA

4.1 Documentazione per il fabbricato

Progetto di nuova costruzione - presso Archivio Storico)
approvato con (copia non disponibile)
Decreto di abitabilità - non disponibile (introdotto con R.D. 1265/1934)

4.2 Documentazione per immobile pignorato

Nella banca dati telematica non risulta presentata alcuna documentazione.



OMISSIS

4.3 Accertamenti sulla regolarità edilizia

L'istituto della *denuncia di inizio attività* (D.I.A.) è stata introdotta in *ambito amministrativo* dall'articolo 2 della Legge 24/12/1993 n° 537: valeva soltanto in alternativa all'*autorizzazione* e non per le opere richiedenti la *concessione*.

La disciplina dell'attività edilizia subordinata a *denuncia di inizio attività* è stata introdotta dalla Legge 23/12/1996 n° 662, in vigore dal 01/01/1997.

La suddetta ha modificato il Decreto Legge 05/10/1993 n° 398, convertito con modificazioni dalla Legge 04/12/1993 n° 493, introducendo il comma 7 dell'art. 4 (*Procedure per il rilascio della concessione edilizia*), che elenca per la prima volta gli interventi subordinati a D.I.A.

Il mutamento di destinazione d'uso con opere era disciplinata dalla Legge 05/08/1978 n° 478, art. 31, lettera d (*interventi di ristrutturazione edilizia*), opere soggette a *concessione*.

Il mutamento di destinazione d'uso senza opere era disciplinata dalla Legge Regione Liguria 07/04/1995 n° 25, art. 16, opere soggette ad *autorizzazione*.

Il Comune di Genova aveva la facoltà d'individuare casi ed ambiti territoriali in cui i cambi d'uso senza opere erano riconosciuti urbanisticamente rilevanti, ma il Comune di Genova non ha provveduto.

Successivamente la Legge Regione Liguria 06/06/2008 n° 16, in vigore dal 03/07/2008, ha abrogato il suddetto articolo 16, ridefinendo con articolo 13 i casi urbanisticamente rilevanti, con articolo 23 l'assoggettamento a *denuncia di inizio attività* obbligatoria, con possibilità del *contributo di costruzione*.

Secondo il D.P.R. 06/06/2001 n° 380, art. 23-ter (in vigore dal 12/11/2014), il passaggio da abitazione a studio professionale sotto il profilo urbanistico ed edilizio è rilevante, in quanto appartenenti a due diverse categorie funzionali (*a) residenziale e b) produttiva e direzionale*).

La Regione Liguria ha nuovamente modificato il suddetto articolo 13, uniformando i casi urbanisticamente rilevanti alla normativa nazionale.

4.4 Descrizione delle difformità edilizie

Si riportano in particolare le seguenti opere edilizie:

- a) realizzazione di nuovo bagno nel preesistente vano cieco;
- b) realizzazione di nuovo ripostiglio nel preesistente vano cieco;
- c) chiusura di una finestra della camera 3;
- d) apertura di nuova porta tra il soggiorno e la cucina;
- e) apertura di nuova porta tra la camera 1 e la cucina.

L'elenco riportato è desunto dal confronto tra le due planimetrie catastali.

4.5 Soluzione delle difformità edilizie

Per l'immobile pignorato il *mutamento di destinazione d'uso senza opere* è stato eseguito prima dell'entrata in vigore della L.R. n° 16/2008, mentre il Comune di Genova era privo della particolare disciplina urbanistica.



Per quanto sopra non necessita regolarizzazione edilizia in quanto in allora il mutamento di destinazione d'uso senza opere era libero, non assoggettato ad alcun titolo edilizio.

Per le opere interne ultimate il 19/05/2004 è possibile la regolarizzazione amministrativa, presentando comunicazione di opere interne realizzate dopo il 17/03/1985 e prima del 01/01/2005 (art. 22 L.R. 16/2008).

La comunicazione è preceduta dal versamento della somma di € 172,15, corredata da relazione descrittiva delle opere, elaborati grafici, autocertificazione attestante l'epoca di costruzione dei lavori, ricevuta versamento di € 172,15.

L'Esperto ha consultato la Circolare n° 176259 del 20/12/2010 della Regione Liguria (*Adempimenti di cui all'art. 19, comma 9 del D.L. n. 78 come convertito nella L. n. 122/2010 in materia di aggiornamento catastale relativo ad immobili interessati da mutamenti di destinazione d'uso effettuati con o senza esecuzione di opere edilizie*).

5.0 CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

5.1 Conformità degli impianti - note generali

L'articolo 7, comma 5, del D.P.R. 16/04/2013 n° 74, così dispone:

Gli impianti termici per la climatizzazione o produzione di acqua calda sanitaria devono essere muniti di un "Libretto di impianto per la climatizzazione". In caso di trasferimento a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'unità immobiliare i libretti di impianto devono essere consegnati all'avente causa, debitamente aggiornati, con gli eventuali allegati.

L'articolo 8, comma 5, del D.P.R. 16/04/2013 n° 74, così dispone:

Al termine delle operazioni di controllo, l'operatore che effettua il controllo provvede a redigere e sottoscrivere uno specifico Rapporto di controllo di efficienza energetica, come indicato nell'Allegato A del presente decreto. Una copia del Rapporto è rilasciata al responsabile dell'impianto, che lo conserva e lo allega ai libretti di cui al comma 5 dell'articolo 7; una copia è trasmessa a cura del manutentore o terzo responsabile all'indirizzo indicato dalla Regione o Provincia autonoma competente per territorio, con la cadenza indicata all'Allegato A del presente decreto. . . .

L'articolo 6, comma 5, del D.Leg.vo 19/08/2005 n° 192, così dispone:

L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74, e al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 75.

Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.

A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.



Gli impianti elettrici realizzati alla data di entrata in vigore della Legge n° 46 del 05/03/1990 (13/03/1990) si considerano *adeguati se dotati di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, di protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA* (art. 6, comma 3, D.M. n° 37 del 22/01/2008).

Per gli impianti a gas realizzati alla data del 13/03/1990 occorre che gli stessi siano conformi al D.P.R. n° 218 del 13/05/1998.

Per gli impianti a gas realizzati dopo il 13/03/1990 il proprietario potrà attestare la data di realizzazione tramite specifica documentazione od apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Per gli impianti realizzati dalla data di entrata in vigore del D.M. n° 37 del 22/01/2008 (27/03/2008) l'impresa installatrice degli impianti di cui all'art. 3, è tenuta a rilasciare al committente, al termine dei lavori, la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme prescritte.

Della conservazione dei documenti amministrativi e tecnici relativi a tutti gli impianti a servizio del Condominio è responsabile l'Amministratore.

5.2 Conformità degli impianti - note specifiche

Impianti realizzati prima del 27/03/2008, vigenza D.M. n° 37 del 22/01/2008.

Impianto elettrico adeguato: quadro elettrico con interruttori differenziali.

Impianto di riscaldamento autonomo: radiatori senza valvole termostatiche e contabilizzatori di calore.

Caldaia in cucina per la produzione di acqua calda autonoma.

6.0 PRESTAZIONE ENERGETICA

6.1 Attestato di prestazione energetica - note generali

L'attestato si predispose e redige rispettando la disciplina regionale vigente:

Legge Regionale 29/05/2007 n° 22 (modifica L.R. 30/07/2012 n° 23)

Regolamento Regionale 13/11/2012 n° 6 (modifica R.R. 06/03/15 n° 1)

Il Decreto Legge 23/12/2013 n° 145, convertito con modificazioni dalla Legge 21/02/2014 n° 9, ha sostituito il comma 3 (ed abrogato il comma 3-bis) dell'articolo 6 del D.Leg.vo 19/08/2005 n° 192, così dispone:

Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari.

In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione è da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà. Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare al Ministero dello sviluppo economico la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro quarantacinque giorni. -omissis-



6.2 Note specifiche sull'attestato di prestazione energetica

Attestato consegnato all'Esperto durante sopralluogo in data 16/07/2015.

Dall'attestato n° 17266, rilasciato il 18/07/2011, scadenza il 18/07/2021:

Indice di prestazione energetica globale (EPgl)

Valore attuale	18,71 kWh/m ² anno	Classe G
Valore raggiungibile	13,15 kWh/m ² anno	Classe E

Benefici ambientali

Emissioni di CO₂ attribuibili all'edificio allo stato attuale: 2,81 t/anno

Potenziale di riduzione CO₂ ottenibile con interventi migliorativi: 1,97 t/anno

Indice di prestazione energetica parziale - involucro edilizio

Valore attuale	11,18 kWh/m ² anno	Classe F
Valore raggiungibile	11,18 kWh/m ² anno	Classe F

Indice di prestazione energetica parziale - impianto per la climatizzazione

Valore attuale	1,62	Classe E
Valore raggiungibile	1,12	Classe C

Indice di prestazione energetica parziale - acqua calda sanitaria

Valore attuale	0,59 kWh/m ² anno	Classe D
Valore raggiungibile	0,57 kWh/m ² anno	Classe D

Interventi consigliati sull'impianto

la descrizione dell'intervento non è stata inserita

Risparmio 5,56 kWh/m² anno - Costo € 2.000,00



6.3 Note dell'Esperto sull'attestato di prestazione energetica

L'attestato è stato rilasciato in data 18/07/2011, prima dell'entrata in vigore del Regolamento n° 6 del 13/11/2012, che ha sostituito integralmente il precedente n° 1 del 22/01/2009; in allora il documento riportava in alto la scritta *Attestato di certificazione* anziché *Attestato di prestazione energetica*

Il Regolamento n° 6 del 13/11/2012 dispone diversa procedura per il rilascio o l'aggiornamento dell'attestato e richiede il pagamento di un contributo.

In particolare il software genera tre file nel formato pdf:

- attestato di prestazione energetica (e corrispondente xml);
- ricevuta di trasmissione alla Regione;
- dettaglio del pagamento del contributo.

Il precedente Regolamento n° 1 del 22/01/2009 disponeva solo la produzione dell'attestato di certificazione energetica nei formati pdf ed xml.

Un servizio sul sito della Regione Liguria per l'Ambiente consente la verifica della validità dei certificati energetici (accesso libero per tutti).

7.0 DESTINAZIONE URBANISTICA

7.1 Piano Urbanistico Comunale 2000

Piano Urbanistico Comunale vigente (P.U.C.) (Foglio 38) (Scala 1:5.000)

art. 62) Zona B: Tessuto urbano e di frangia

1. La zona B è formata da aree urbane totalmente o parzialmente edificate a destinazione prevalentemente residenziale, diverse dalla zona A.

2. Comprende pertanto l'insieme dei tessuti urbani esistenti, destinati ad essere conservati, in ragione del compiuto assetto urbanistico conseguito, o riqualificati in ragione della necessità di apportare razionalizzazioni e modificazioni dell'assetto urbanistico mediante interventi sul sistema delle infrastrutture e dei servizi, anche comportanti incrementi del carico insediativo esistente.



art. 63) Sottozona BB residenziale - ambito BB-RQ

residenziale di riqualificazione, caratterizzata dalla inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nella quale l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica ancorché avente carattere puntuale.

7.2 Piano Urbanistico Comunale 2015

Progetto definitivo nuovo P.U.C. (Municipio VIII - Medio Levante)

(Assetto urbanistico) (Tavola 38) (Scala 1:5.000)

Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale (AR-UR)

Tessuto urbano caratterizzato da presenza di edifici di valore architettonico e da impianto urbano progettato unitariamente, aree nel loro complesso sature, destinate a essere conservate sotto il profilo dell'assetto urbanistico ed insediativo.

Gli spazi liberi originariamente strutturati nell'impianto urbanistico e insediativo costituiscono elementi di valore da preservare.

Fine Parte 1^a



PARTE 2ª - FORMALITÀ ONERI E PROVENIENZE

1.0 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui all'art. 567 C.P.C. è formalmente completa: per parte procedente è stato depositato certificato notarile

2.0 FORMALITÀ VINCOLI ONERI

2.1 Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli

Non risulta specifica segnalazione nel certificato.

2.2 Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura

Non risulta specifica segnalazione nel certificato.

2.3 Convenzione matrimoniale

L'immobile pignorato è stato acquistato da :

2.4 Vincoli urbanistici o di altra natura

Non risultano i seguenti vincoli (dati accertati dall'Esperto):

- 1) Vincolo archeologico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10)
- 2) Vincolo artistico o storico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10)
- 3) Vincolo paesaggistico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 136)
- 4) Aree tutelate per legge (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 142)

Risulta il seguente vincolo (dato accertato dall'Esperto):

- 1) Vincolo idrogeologico (Piano di Bacino - Torrente Polcevera)

Altre segnalazioni (dati accertati dall'Esperto):

Ordinanza del Sindaco n° 221 del 26/07/2012 dall'elenco allegato

Piazza Paolo da Novi civ. 8 ricade nelle aree a rischio di inondabilità

Ordinanza del Sindaco n° 273 del 23/10/2008 dall'elenco allegato

Piazza Paolo da Novi civ. 8 non ricade nelle aree a rischio di frana

3.0 FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

I dati nei successivi paragrafi sono stati estratti dal certificato notarile.



OMISSIS



4.0 ALTRI TIPI DI ONERI

4.1 Oneri per regolarizzazione catastale

Oneri stimati: € 600,00

Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati: pratica Do.C.Fa.

4.2 Oneri per regolarizzazione edilizia

Oneri stimati: € 1.400,00 (prevista sanzione minima € 516,00)

Comunicazione opere interne (art. 22 della L.R. n° 16 del 06/06/2008).

4.3 Oneri condominiali

4.3.1 Dati contabili ed altre notizie

Dalla tabella di riparto 2014

Comuni		Scale		Ascensore		Acqua		Appartamento	
m/m	Euro	m/m	Euro	m/m	Euro	mc	Euro	m/m	Euro
63,4	296,80	54,6	232,85	57,1	128,27	59	134,76	63,4	60,99

Individuali	Personali	Totale	Acconto	Saldo
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
152,17	2.247,64	3.253,48	0,00	- 3.253,48

Dalla tabella di riparto rate

1a rata	2a rata	3a rata
28/02/15	31/05/15	31/08/15
3.653,48	400,00	400,00

L'Esperto riassume le seguenti spese condominiali non pagate:

€ 1.200,00 per l'esercizio in corso 2015 (n° 3 rate da € 400,00)

€ 1.005,84 per l'esercizio in corso 2014 (saldo - personali)

€ 2.205,84 spese totali (ultimi due esercizi)

L'Amministratore del Condominio Piazza Paolo da Novi 8 ha consegnato:

- *Copia del Regolamento Condominiale datato Maggio 1990 di natura contrattuale, depositato in data _____ presso l'Associazione della Proprietà Edilizia di Genova e del quale si fa riferimento in tutti gli atti di compravendita successivi a tale data; detto regolamento, nel volgere degli anni, ha subito modifiche ed aggiornamenti di cui non ho traccia essendo Amministratore solo dal 2004 e, comunque, nessuno ha mai contestato tali modifiche od aggiornamenti*
- *Consuntivi, ripartizioni e preventivi relativi agli anni 2012, quando _____ ha cominciato a non corrispondere gli acconti regolarmente deliberati, 2013 e 2014 con i relativi verbali di approvazione, la gestione 2015, come le precedenti, terminerà al 31/12; omissis*

L'Amministratore in particolare ha segnalato:

- *Come si evince dai verbali, non sono stati deliberati interventi straordinari e/o significativi.*



- Non sono presenti spazi comuni specificatamente dati in uso ad alcun Condomino.
- Gli impianti comuni sono quelli previsti dal regolamento o dal Codice Civile. L'impianto di distribuzione acqua potabile applicato sulla facciata interna (vuoto) ha valvole di intercettazione d'interno di ogni unità immobiliare unitamente al contatore. I contatori Gas ed E.N.E.L., benché collocati in aree condominiali, hanno linee individuali e non sono gestiti dal Condominio.
- Gli impianti di riscaldamento e condizionamento sono autonomi con sfiati e tubature individuali e personali.
- Nel Condominio non esistono altre situazioni di morosità né sono in corso cause civili tra i Condomini né tra questi ed il Condominio; tutti i documenti contabili inerenti la gestione 2015 ed ad oggi pervenuti sono stati regolarmente saldati e, ove previsto, sono state effettuate le ritenute di legge.

4.3.2 Regolamento di Condominio

L'Amministratore del Condominio ha consegnato copia del Regolamento di Condominio depositato in data _____ presso l'Associazione della Proprietà Edilizia di Genova

Il Regolamento ha quattro allegati A-B-C-D: *planimetria indicativa, pianta piano terra, pianta piano tipo, pianta piano quinto e pianta piano attico.*

L'Esperto segnala che le spese per l'acqua potabile sono ripartite come segue: 22% in parti uguali (14 utenze), 78% in base ai consumi rilevati.



4.3.3 Diritti e doveri dell'acquirente

L'acquirente risponde in solido con il venditore per gli oneri condominiali relativi all'anno in corso e quello precedente all'acquisto, indipendentemente dal fatto che nel rogito sia diversamente pattuito (*art. 63 Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, quarto comma*).

Per anno in corso e precedente si intende quello di gestione o di esercizio, indipendentemente dalla data di adozione delle delibere dell'Assemblea.

L'obbligo al pagamento sorge dalla data della delibera che approva le spese e non dalla successiva delibera di ripartizione, l'obbligo vale per il proprietario alla data della delibera di approvazione (*Cass. Civ., Sez. II, sentenza n° 9366 del 26/10/1996; Cass. Civ., Sez. III, sent. n° 10370 del 17/07/2002*).

Le spese di manutenzione delle parti comuni competono all'acquirente, se le opere sono state concretamente ultimate dopo l'acquisto, indipendentemente dalle date della delibera che approva le spese e della successiva ripartizione (*Cass. Civ., Sez. II, sent. n° 4393 del 17/05/1997*).

Le spese di risarcimento e di giudizio per una causa che ha visto soccombere il Condominio spettano a chi era proprietario al momento in cui la lite era insorta (*Cass. Civ., Sez. II, sent. n° 12013 del 01/07/2004*).

Per quanto riguarda le spese legali da versare all'avvocato che ha difeso il Condominio si fa riferimento all'articolo 63, l'obbligo di corrispondere il compenso al proprio difensore sorge dalla data di conferimento del mandato, l'acquirente risponde in solido con il venditore per le spese legali relative ai giudizi introdotti per l'anno in corso e quello precedente all'acquisto.

Concretamente all'acquirente spetterà, anche in relazione degli accordi ed all'atto scritto, chiamare in garanzia od a titolo di rivalsa il venditore.



4.4 Oneri per il risparmio energetico
Interventi consigliati sull'impianto
la descrizione dell'intervento non è stata inserita
Risparmio 5,56 kWh/m² anno - Costo € 2.000,00

ONISSIS



MISSISSIPPI

PARTE 3ª - STIMA DEL VALORE DI MERCATO

1.1 Calcolo del valore di mercato

in Genova Piazza Paolo da Novi civico 8 interno 2

Superficie interna netta: 148,00 m² (superficie calpestabile)

Superficie esterna lorda: 182,00 m²

Superficie commerciale: 175,00 m²

Valore a metro quadrato: € 1.600,00

Valore complessivo: € 280.000,00 (175,00 x 1.600,00)

Adeguamenti e correzioni in detrazione al valore complessivo

€ 600,00 oneri per regolarizzazione catastale (stima)

€ 1.000,00 oneri per regolarizzazione edilizia (stima)

€ 2.205,84 oneri condominiali (spese insolute ultimi due esercizi)

€ 3.805,84 detrazioni complessive

In ragione degli adeguamenti e correzioni operati i valori sono i seguenti

€ 276.194,16 valore di mercato complessivo

€ 1.578,25 valore di mercato a metro quadrato

Il trasferimento dell'immobile è soggetto ad imposta I.V.A.

1.2 Quotazioni immobiliari OMI

Risultato interrogazione: Anno 2014 - semestre 2

Provincia: Genova - Comune: Genova

Fascia/zona: Semicentrale/Foce Montevideo TU.M

Corso Torino - Piazza Tommaseo - Corso Buenos Ayres

Via Casaregis - Piazza Palermo

TU.M. = Tessuto Urbano di medio valore

Codice zona: C12 - Microzona: 54

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Uffici - Stato conservativo: Normale

Valore Mercato (€/mq): 1.800 - 2.600 (Min - Max)

Superficie (L/N): L (lorda)

Valore Locazione (€/mq x mese): 8,0 - 11,3 (Min - Max)

Superficie (L/N): L (lorda)

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

1.3 Criterio e procedimento di stima

Lo scrivente perito ha eseguito personalmente la verifica presso le più qualificate strutture di intermediazione, onde rilevare i valori della effettiva conclusione delle vendite per immobili analoghi a quello oggetto di stima.



Criterio di stima: valore di mercato che rappresenta il più probabile prezzo a una specifica data, in contanti, ovvero in altre definite condizioni di pagamento o in altri precisi termini, per il quale specifici diritti immobiliari si vendereanno dopo un tempo ragionevole di esposizione su un mercato competitivo, sotto le condizioni di una giusta compravendita, nella quale il compratore e il venditore sono bene informati, agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni.

Procedimento di stima: monoparametrico che si basa sull'impiego di unico parametro di confronto tecnico o economico, preso come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Parametro di confronto: superficie commerciale, misura fittizia, articolata in superfici principali e secondarie (qui non ci sono superfici secondarie).

Criterio di misurazione della superficie: superficie esterna lorda, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento, compresi muri interni e perimetrali (max 50 cm), sino alla mezzera di quelli con altre proprietà (max 25 cm).

La **consistenza metrica** è stata calcolata in base al rilievo dell'Esperto e della planimetria in scala 1:100, con software grafico, il valore della consistenza è approssimato al primo decimale od al metro quadrato più prossimo.

1.4 Fonti principali per il valore di mercato

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ex Agenzia del Territorio
Perizie giudiziarie pubblicate sul sito <http://www.astegiudiziarie.it/>
Osservatorio e valori Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali

1.5 Fonti principali dei criteri di misurazione delle superfici Codice delle Valutazioni Immobiliari (3ª edizione Tecnoborsa) Manuale del Consiglio Nazionale Geometri

Linee Guida per la Misurazione degli Immobili

Norma UNI 10750:2005 - Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio
(si specificano anche i criteri di computo della superficie commerciale)

D.P.R. 23.03.1998 n° 138 Allegato C

norme tecniche per la determinazione della superficie catastale
delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

1.6 Fonti principali per le definizioni e metodologie di valutazione Codice delle Valutazioni Immobiliari (3ª edizione Tecnoborsa) Provvedimento Banca d'Italia del 14.04.2005

*Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio,
Capitolo IV, Sezione II, paragrafo 2.5 Beni immobili*

Manuale operativo delle stime immobiliari

Direzione centrale Osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi dell'Agenzia del Territorio (oggi Agenzia delle Entrate)

Con Osservanza
Genova li, 26/10/2015

l'Esperto del Giudice
Geom. Marco Lesina

