

R o b e r t a C a n e s s a

A R C H I T E T T O

Via Albaro 26/9 – 16145 Ge - Tel. 010 31.15.13 - Fax 010.89.35.767 - E-Mail r.canessa@aruba.it

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

G.E. Dott. Franco Davini

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da
CONDOMINIO VIA TEDISIO 67-68 – LAVAGNA (Ge)

Legali: Avv. Paola Repetto

avverso

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ill.mo Dott. Franco Davini,

La sottoscritta Dott. Arch. Roberta Canessa, con studio in Via Albaro 26/9 – Genova,
regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e

Conservatori della Provincia di Genova al n°2321 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici

del Tribunale di Genova, a seguito di nomina di Perito Estimatore d'Ufficio nel

procedimento di cui in epigrafe con incarico di redigere relazione peritale di stima in

base ai quesiti posti, formula la presente perizia relativa all'immobile consistente in

N° 2 UNITA' IMMOBILIARI site in Lavagna (Ge), Via Tedisio civ.67E/2,

proponendo il **valore a base d'asta** in:

€ 238.000,00 (duecentotrentottomila/00 euro)

AFFIDAMENTO DI INCARICO

La sottoscritta prestava giuramento di rito nell'udienza del giorno 13.01.2016; con

incarico di redigere relazione peritale i quesiti di rito risultano:

a) verifichi l'esperto innanzi tutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.,

segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

- provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione

ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al

debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni

peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile,

specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo

analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato

praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera

distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i

vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali

spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato

in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi

tranne in casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi

reali siano sotto tale soglia;

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene" comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al

creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento

dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica

esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve

necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

2. una sommaria descrizione del bene;

3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli

ultimi vent'anni;

4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è

occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al

pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno

a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria

dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riportare l'informazione sull'importo

annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate

anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi

due anni anteriori alla data di perizia, sul conto di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene

pignorato.

Dovranno essere indicati:

- Le domande giudiziali (precisando ove possibile, se la causa sia ancora in corso e in che stato)

ed altre trascrizioni;

- Gli atti di asservimento e cessioni di cubatura

- Le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di

matrimonio;

- Gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione,

assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificarsi che i beni pignorati siano gravati da

censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul

bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non

opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- Le iscrizioni ipotecarie
- I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza delle mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del DPR del 6/06/2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

8. Rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato l'attestazione di prestazione energetica.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

QUESITO a)

verifichi l'esperto innanzi tutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inadeguati;

La documentazione risulta completa.

QUESITO a.1)

provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni

altra operazione ritenuta necessaria,

In data 14/01/2016 invio raccomandata all'esecutato fissando la data di inizio operazioni peritali per il giorno 2 febbraio 2016 alle ore 9,30.

Non venendo contattata in alcun modo dall'esecutato, provvedevo a telefonare allo stesso. Dopo numerose chiamate, si è riusciti infine a concordare, giorno ed ora del sopralluogo.

a.1. Criteri di Stima

La stima del bene verrà effettuata a valore venale. Quest'ultimo sarà determinato sulla scorta dei valori di mercato della zona, tenuto conto delle caratteristiche, dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'edificio di cui fa parte.

Si terranno inoltre in considerazione il grado di finitura, l'ubicazione e le condizioni di manutenzione.

Con riferimento alla zona si terrà presente la vicinanza di negozi, mezzi pubblici, scuole, il grado di inquinamento e la rumorosità per traffico, nonché la difficoltà di parcheggio e la densità abitativa.

In relazione all'edificio si considereranno gli eventuali vincoli gravanti e le condizioni di accessibilità.

Per quanto riguarda il bene in oggetto verranno prese in esame anche la superficie, l'accessibilità carrabile e l'appetibilità economica.

Il valore valutato in funzione dei parametri sopracitati, terrà conto della superficie lorda, considerando i muri perimetrali per uno spessore massimo di 40 cm e il 50% dei muri di confine con altre proprietà.

a.2. Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio*

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dal *Nomisma*
- acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

a.3 Dati Osservatorio Immobiliare

L'Osservatorio Immobiliare nella zona di Via Tedisio per abitazione di tipo economico fornisce prezzi compresi tra i 2.300,00 e i 3.300,00 €/mq e per i posti auto scoperti prezzi tra i 2.300 e i 3.300 €/mq.

a.4 Stima del valore a base d' asta

Considerando lo stato interno dell'alloggio, le pratiche edilizie necessarie al frazionamento e le opere edili per eliminazione scala interna e creazione cucina, la manutenzione esterna, gli affacci, l'accesso all'edificio, la cantina di pertinenza, il posto auto scoperto e la superficie commerciale pari a: mq 86 di appartamento, mq 11 di balcone (ragguagliati al 30%), mq 23 di cantina (ragguagliati al 25%) e mq 10 di posto auto scoperto (ragguagliati al 50%).

$\text{mq. } 95,00 \times 2.400,00 \text{ €/mq} = 228.000,00 \text{ €}.$

Posto auto a corpo = 10.000,00 €

Valore commerciale: € 238.000,00

QUESITO b)

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

b.1. l'identificazione del bene" comprensiva dei confini e dei dati catastali;

b.1.1 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

I beni sono siti nel Comune di Lavagna (Ge), **Via Tedisio civ.67 E interno 2, piano primo e posto n.12 piano terra.**

L'ubicazione dei beni oggetto della presente relazione si desume dallo stralcio planimetrico che viene annesso in (*Allegato 2*).

Le unità immobiliari fanno parte di un condominio dalle caratteristiche civili edificato nel 1985.

L'edificio come rilevabile dalla documentazione fotografica è in buono stato di manutenzione nelle parti esterne, ha posti auto di pertinenza ed è posto in contesto privato, recitato da un muretto molto basso sopra al quale sono posizionate delle griglie in metallo.

Si accede all'edificio, in più punti tramite cancelli, alcuni dei quali carrabili.

Caratteristiche zona: gli immobili si trovano nel Comune di Lavagna, nel levante della Provincia di Genova. In zona residenziale tranquilla, con insediamenti sparsi, per gran parte di recente costruzione.

La via è percorsa quasi esclusivamete dai residenti.

Collegamenti pubblici: la via non è direttamente servita da mezzi di trasporto pubblico, si trova però ad un chilometro circa, dal centro di Lavagna, dove è presente la stazione ferroviaria e dove passano le corriere del servizio di trasporti provinciale.

L'autostrada è posta a circa 1,5 km.

Indagine urbanistica: Rispetto alla cartografia del PRG il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona residenziale di tipo B, zona residenziale totalmente o parzialmente edificata.

Le destinazioni d'uso ammesse in questa zona di PRG sono: residenza e studi professionali, ricettività turistica, scambio o commercio, uffici direzionali, lavorazioni artigianali, parcheggi e servizi standard.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, consentiti sono i seguenti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo,

ristrutturazione edilizia ed ampliamento. (Allegato 2)

b.1.2 Identificativi catastali

Le unità immobiliari risultano iscritte all'Agenzia del Territorio di Genova come da visura del 12/05/2015 e del 16/02/2016 e piante che si allegano. (Allegato 1)

Gli immobili risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Lavagna in capo a XXXXXX XXXXXXXXXX per l'intera proprietà, con i seguenti dati:

- Foglio 10, mappale 272, sub. 26– Via Tedisio, 67 E, - piano 1- S1 - categoria A/3 - classe 6 - consistenza 6 vani – superficie catastale 94 mq - R.C. €. 681,72.

- Foglio 10, mappale 272, sub 120 – Via Tedisio, piano terra, interno 12, categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, R.C. 29,44.

La planimetria catastale dell'alloggio attualmente in visura è quella a firma del Geom. Giancarlo Leverone depositata in data 12/06/2009.

b.1.3 Confini

L'unità abitativa così confina:

- a sud: con muri perimetrali su distacco su area verde privata;

- ad ovest: con altra unità immobiliare;

- a nord: con muri perimetrali su distacco su area verde privata;

- ad est: in parte con il vano scala ed in parte con muri perimetrali su distacco.

Il posto così confina:

- a sud – est : con posto auto ex sub 66;

- a sud - ovest: con spazi condominiali;

- a nord - ovest: con posto auto ex sub 64;

- a nord - est: con spazi condominiali;

b.2. una sommaria descrizione del bene;

Con riferimento alle riprese fotografiche di cui all'*Allegato 4*, si descrivono le principali caratteristiche dell'immobile.

L'appartamento è posto al primo piano fuori terra del civico 67 E di Via Tedisio, l'edificio di tipo civile non presenta particolari decorativi degni di nota.

Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, accertati al momento del sopralluogo del 02/02/2016 si presentavano in buone condizioni di manutenzione.

L'abitazione è composta da ingresso che affaccia su corridoio di distribuzione che annette a quattro camere, un bagno ed un ripostiglio, risulta priva di cucina ed è collegata a quella del piano inferiore tramite una scala interna nella parte terminale del corridoio. Di seguito vengono specificate le misurazioni dei singoli vani:

- Ingresso (*foto 1*): 0.72 m x 1.74 m = 1,25 mq;
- Corridoio (*foto 11*): 10,24 mq (compreso il vano scala) di larghezza media 95 cm;
- Ripostiglio: (*foto 1*): 0.87 m x 1.48 m = 1,28 mq;
- Camera matrimoniale (*foto 7*): 3.78 m x 4.43 m = 16,23 mq;
- Soggiorno (*foto 4*): 4.49 m x 2.73 m = 12,25 mq;
- Bagno (*foto 10*): 2.32 m x 2.07 m = 7,79 mq;
- Camera (*foto 8*): 3.69 m x 3.80 m = 14,33 mq;
- Camera (*foto 9*): 2.84 m x 3.04 m = 14,33 mq;

A completare la proprietà vi sono due balconi, si accede al primo dalla camera matrimoniale (*foto 6*): 3.67 m x 1.65 m = 5,71 mq e si accede al secondo dal soggiorno: 2.67 m x 1.45 m = 4,06 mq entrambi sono esposti a sud, con piena vista mare ed una cantina nei fondi (*foto 12*): 2.84 m x 3.04 m = 19,41 mq (misura rilevata dalle planimetrie catastali non essendo possibile l'accesso);.

L'appartamento risulta collegato tramite scala in legno, realizzata in un

disimpegno posto a lato della camera posta a nord est, l'appartamento sottostante risulta contrassegnato con l'int.1, censito all'agenzia del territorio di Genova, al foglio 10 mappale 272 subalterno 25 e di proprietà esclusiva della Signora XXXXXXXXX (coniuge dell'esecutato), risulta escluso dalla presente procedura.

L'appartamento ha un'altezza interna pari a 2,70 m.

Il posto auto esterno è di forma regolare (foto 13-14) con una superficie di 10 mq.

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: cemento armato - condizioni: buone

Solai: cemento armato - condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione esterna: accesso da via privata in buone condizioni.

Pareti esterne: la facciata è rifinita in intonaco tinteggiato; condizioni: buone.

Portone di ingresso: l'accesso all'immobile avviene con portone in metallo - condizioni: buone.

Infissi esterni: finestre in alluminio . - condizioni: buone.

Infissi interni: in legno – condizioni: buone.

Cucina: assente

Bagno: le pareti e il pavimento sono rivestiti con piastrelle in ceramica - condizioni: buone

Pavimenti: in marmo per l'abitazione, in buone condizioni.

Pareti: le pareti sono tinteggiate, rivestite con piastrelle nel bagno- condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico: presente

Ascensore: assente

Gas: presente

Elettrico: sottotraccia,

Fognatura: allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciata alla rete comunale

Telefonico: presente

Termico: autonomo.

Dati tecnici: - Calcolo superficie virtuale

Unità abitativa posta al primo piano fuori terra con accesso da vano scala, composta da tre camere, zona soggiorno ed un bagno.

Superficie netta u.i.u mq 69,53

Superficie lorda u.i.u. mq 85,81

Superficie balconi mq $11,23 \times 0,30 = 3,37$ mq

Superficie netta cantina mq 19,41

Superficie lorda cantina mq $23,13 \times 0,25 = 5,78$ mq

Superficie posto auto scoperto mq 10,00

Tot. Sup. virtuale = $85,81 + 11,23 \times 0,30 + 23,13 \times 0,25 = 94,96$ mq

b.3 proprietà attuale ed evoluzione ventennale

L'attuale proprietario dei beni oggetto di perizia è intestato al Signor XXXXXXXX

XXXXXXX, ed è pervenuto in forza dei seguenti titoli:

· Atto di compravendita trascritto a Chiavari in data 01/07/2000 Reg. Part. N.

3808, Reg.Gen.n.5163 a favore di XXXXXXXXXXXX, autenticato dal Notaio

Rivani Farolfi Filippo in data 27/06/2000;

Precedenti proprietari

La precedente proprietaria per l'intera quota, era la Sig.ra Castelli Giovanna.

b.4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in

base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti

registrati in data antecedente al pignoramento;

Gli immobili risultano essere usati dal Signor XXXXXXXX con la sua famiglia.

b.5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul

bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da

contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il

suo carattere storico-artistico;

b.5.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

b.5.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

nessuna

b.5.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

b.5.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

b.5.5. Vincoli: Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

L'are risulta essere gravata da vincolo panoramico (D.M. 02/03/1964)

b.5.6 spese fisse di gestione: sono deducibili dal rendiconto condominiale e ammontano a circa 660,00 € annui, oltre a spese luce e riscaldamento quantificabili

in circa 800,00 € annui

b.5.7 spese condominiali non pagate degli ultimi due anni:

a seguito di contatti telefonici con lo Studio dell'amministratore dott. Renzo Repetto è risultato che:

spese condominiali non pagate a chiusura bilancio del 31/03/2015: 5.069,23 €

oneri legali 4.376,21 €

b.5.8 spese straordinarie: risulta a bilancio spese straordinarie già deliberate per un

importo di 331,19 €

b.6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque

risulteranno non opponibili all'acquirente;

E' allegata al fascicolo di causa la documentazione ipocatastale relativa ai predetti

immobili e annessa alla presente relazione nel fascicolo degli allegati separati a firma

dal Avvocato Paola Repetto.

b.6.2. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Chiavari in data 01/07/2000, Reg. part. n. 838,

Reg. gen. n. 5164, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino – Istituto

Mobiliare Italiano spa a garanzia mutuo fondiario rogito da Notaio Rivani Farolfi

Filippo, contro XXXXXXXXXXXXXXX, per un importo totale di £ 400.000.000 a fronte di

un capitale di £ 200.000.000.

- Ipoteca volontaria iscritta a Chiavari in data 30/10/2003, Reg. part. n. 1844,

Reg. gen. n. 12343, a favore dell'Istituto Banco di Chiavari e della riviera Ligure spa

spa a garanzia mutuo fondiario rogito da Notaio Rivara Carlo, contro XXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per un importo totale di € 320.000,000 a fronte di un

capitale di € 160.000,000. Estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data

24/06/2008. Cancellazione totale esguita in data 03/09/2008.

- Ipoteca volontaria iscritta a Chiavari in data 16/12/2005, Reg. part. n. 2674,

Reg. gen. n. 13302, a favore dell'Istituto Banca Carige spa a garanzia mutuo

fondiario rogito da Notaio Givri Paolo, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per

per un importo totale di € 120.000,000 a fronte di un capitale di € 60.000,000.

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'appartamento oggetto della presente

procedura (sub. 26) e dell'appartamento al piano inferiore (sub.25) di proprietà della

moglie dell'esecutato

b.6.3. Trascrizioni:

- Atto di compravendita trascritto a Chiavari in data 01/07/2000 Reg. Part. n. 3808, Reg.Gen.n.5163 a favore di XXXXXXXXXXXXXXX, autenticato dal Notaio Rivani Farolfi Filippo in data 27/06/2000;

- Costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Chiavari in data 25/05/2009, Reg. Part. n. 3407 Reg. Gen. n. 4434 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXX.

b.6.4 Pignoramenti:

- Verbale di pignoramento in data 08/04/2015 – Reg.Part.n. 2082 Reg. Gen. n. 2504, a favore di Condominio Via Tedisio 67/68 in Lavagna contro XXXXXXXXXXXXXXX.

b.6.5. Altre trascrizioni: Nessuna

b.6.6. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

c.7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza delle mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria. ai sensi dell'art.36 del DPR n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n.47 ovvero dall'art.46,

comma quinto del DPR del 6/06/2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

c.7.1 Regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito di una ricerca presso gli uffici dell'Edilizia Privata –Urbanistica del Comune di Lavagna è stata riscontrata la presenza di una Pratica Edilizia a nome XXXX XXXXXX, riguardante opere interne ai sensi dell'art.26 L. 47/85, per fusione di alloggi, depositat in data 18 novembre 2000, prot. 37710, la pratica è stata recepita dal Comune di Lavagna con prot. n. 38892 del 29/11/2000.

Risulta necessario procedere al frazionamento dell'appartamento sottostante per renderlo indipendente dall'appartamento sottostante eliminando la scala di collegamento, ricreando la soletta divisoria precedentemente demolita e creando una cucina ad oggi non presente.

Per poter procedere alla vendita dell'immobile oggetto della presente perizia sarà necessario procedere a frazionamento dell'immobile tramite SCIA, i costi prevedibili sono: circa 6.000,00 € per oneri professionali, diritti e bolli

Per le opere interne da realizzare per rendere autonomo l'alloggio dal piano sottostante si consideri circa 7.000,00 €

Il posto auto esterno risulta essere conforme al Permesso di costruire in sanatoria e accertamento di conformità paesistico ambientale del 26 aprile 2007 n. 52, prot. 10820.

L'immobile risulta essere sprovvisto del Decreto di abitabilità.

Le pratiche edilizie relative alla costruzione dell'edificio sono le seguenti:

- Concessione Edilizia n.1848 del 11.03.1985 relativa a Costruzione edificio residenziale PEEP/81 – Comaprtto 6 loc. Via Tedisio – Ripamare Monte;
- Concessione edilizia n. 1848/1 del 08.08.1986 realtiva a Costruzione di n.2 edifici di

edilizia residenziale pubblica – Via Tedisio PEEP/81 – Comaprto 6, Variante in

sanatoria art.13 L. n. 47 del 28.02.1985

- Concessione Edilizia di proroga dei termini di ultimazione lavori al n.1848/2 del 31.08.1988

- Concessione Edilizia per variante in corso d’opera n.1848/3 del 20/10/1988 relativa a Costruzione di n.2 edifici di edilizia residenziale pubblica sistemazione area e opere accessorie– comp.6 del PEEP/81 - Via Tedisio;

- Concessione Edilizia di proroga termini di ultimazione lavori n. 1848/4 del 28/02/1989

- Autorizzazione per l’esecuzione di lavori Edilizi n.1848/4 del 28/04/1989 relativa a recinzione area e sistemazioni – Via Tedisio;

- - Concessione Edilizia per varianteart.15 L. n.47 del 28/02/1985 del 31/05/1990 relativa a Costruzione di n.2 edifici plurimaliari di dilizia pubblica – Vioa Tedisio -
Comp.6 PEEP/81

c.7.2 Situazione catastale

L’unità immobiliare risulta essere conforme alla planimetria catastale.

La planimetria del posto auto non risulta visionabile nell’archivio informatico dell’agenzia del catasto

c.7.3 Il perito dovrà, altresì procedere alla redazione dell’APE;

La scrivente, iscritta all’Albo dei Certificatori Energetici della Regione Liguria di cui alla Legge Regionale n.1 del 06/03/2015, ha redatto l’Attestato di Prestazione Energetica assegna all’immobile Classe G ed è stato protocollato dalla Regione Liguria con n 8657 in data 24 febbraio 2016, facente parte integrante del presente elaborato

QUESITO d)

d) Nel caso si tratti di quota indivisa; dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

Gli immobili sono intestati per la totalità delle quote al Signor XXXXXXXXXXXXX.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

12.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 23/12/2015, esperto nella procedura sopra epigrafata dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Franco Davini;
- giuramento in sede dell'udienza in data 13/01/2016,
- invio raccomandata per fissazione inizio operazioni peritali in data 14/01/2016;
- sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 02/02/2016.

(Allegato 5 – verbale di sopralluogo)

12.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'ufficio edilizia privata - urbanistica del Comune di Lavagna per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati;
- accesso presso l'ufficio del catasto per l'acquisizione di planimetrie;

Genova, 17 febbraio 2016

L' Esperto

Dott. arch. Roberta Canessa

Allegati:



1- Planimetria Catastale / Visura Catastale

2- Inquadramento/PUC

3- Documentazione Fotografica

4- Verbale di sopralluogo e inizio operazioni peritali

5- Documentazione edilizia

6-Certificazione Energetica

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

La sottoscritta Dott. Arch. Roberta Canessa, in qualità di esperto nominato nella
procedura promossa da Condominio Via Tedisio 67-68 contro XXXXXXXXXXXXX,
attesta di avere inviato copia della presente relazione, ai creditori procedenti ed ai
convenuti, a mezzo di posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 17/02/2016