

TRIBUNALE DI GENOVA
Causa RGE 555/15 G.I. Dott. ROBERTO BONINO

SEZIONE VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. RGE 555/15

PROCEDIMENTO CONTENZIOSO tra:

Banca Carige S.p.a. creditore procedente
Avv. Fabrizio Borchì

XXX XXXXX XXXXXXXXX XXX debitore esecutato

RELAZIONE INTEGRATIVA

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI dell'Avv. Fabrizio Borchì

Banca Carige S.p.a. creditore procedente
Avv. Fabrizio Borchì

In merito alle osservazioni sollevate dalla parte procedente la sottoscritta risponde quanto segue.

Per quanto riguarda la stima degli immobili che appare alla parte procedente sottostimato, sia relativamente agli immobili siti a Ge-Sampierdarena che a san Rocco di Camogli, si fanno presente le considerazioni seguenti.

- Innanzitutto, come già evidenziato dalla stessa parte, le stime di cui sopra sono state eseguite *dieci anni fa* relativamente alle unità immobiliari di Via Molteni, 5A interni 5 e 5C, precisamente il 27/02/2006 e *otto anni fa* relativamente agli immobili siti a San Rocco di Camogli 27C, interni 1,2,3,4 precisamente il 27/05/2008.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 1



- Si fa presente che il mercato immobiliare dal 2007 circa è sceso nei suoi valori fino a un picco minimo nel 2014 con un ribasso totale di oltre il 40% circa rispetto al periodo immediatamente antecedente. Tra il 2015 e il 2016 c'è stata una lieve ripresa ma la flessione resta sempre verso il basso, con il risultato che le compravendite sono aumentate anche del 15% rispetto al 2014 ma con i prezzi quasi dimezzati rispetto ad un valore stabilito dieci anni prima.

A Genova tra marzo 2015 e febbraio 2016 c'è stata una flessione annua di -4,43%; l'Osservatorio registra attualmente che il prezzo medio di un appartamento a Genova è circa 1.950,00 Euro/mq, considerando il minimo raggiunto in zona Valpolcevera- zona Certosa in particolare con *prezzi medi* pari a 1.100,00 Euro/mq, ed un massimo in zona Ge Nervi- S. Ilario con prezzi che raggiungono anche i 3.450,00Euro/mq.

Anche nella Riviera di Levante si è registrata all'incirca la stessa percentuale d'inflessione.

- A Camogli e nelle zone limitrofe i prezzi non risultano omogenei in quanto variano in base sia alla tipologia dell'edificio in oggetto (villa, villino, appartamento in casa alla genovese di tipo civile o rurale...) e in base alla zona (versante mare, orientamento, prossimità o meno rispetto al centro storico, ...): i prezzi quindi oscillano da un prezzo medio di circa 5.500,00Euro/mq riferito ad un immobile sito nel centro storico di Camogli, a circa 2.400/2.500Euro/mq quale prezzo medio riferito ad abitazioni situate in zone più periferiche collinari (Bana – zona Monte di Portofino)

Criteri di stima

- La stima eseguita dal tecnico di parte in data 27/05/2008 per gli immobili siti a Camogli è stata eseguita valutando esclusivamente il progetto, prendendo come unico parametro di stima il costo di costruzione, riferendosi all'anno 2008 in cui il progetto è stato approvato e non ancora eseguito: oggi la valutazione è più complessa in quanto tiene conto non solo del potenziale costruttivo e quindi di rendita in sé ma sia dell'immobile finito ad oggi, del contesto fisico e del momento storico relativamente al mercato delle compravendite immobiliari.
- La stima eseguita dal tecnico di parte in data 27/02/2006 riferita agli immobili siti a Ge-Sampierdarena è stata eseguita valutando la situazione precedente allo stato attuale degli immobili e tenendo conto quale unico parametro di stima il costo aggiuntivo al fine di una successiva ristrutturazione e cambio d'uso, valutando sulla carta e in un momento storico molto differente relativamente al mercato immobiliare.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 2



La sottoscritta ha eseguito per entrambi i gruppi di immobili in oggetto (San Rocco di Camogli e Ge-Sampierdarena) una **stima comparata**, valutando ed intrecciando quindi più elementi al fine di una stima più realistica possibile.

I parametri comuni considerati quindi sono:

1. **valori OMI**
2. **prezzi attuali di mercato**

Come riportato nella stima già depositata sono state considerate le caratteristiche di:

3. **contesto urbano-territoriale**
4. **contesto edilizio**
5. **tipologia edilizia**
6. **stato conservativo**
7. **qualità costruttive e di finitura delle parti comuni dell'edificio**
8. **qualità costruttive e di finitura della singola unità immobiliare**
previa analisi effettuata in loco mediante visione e misurazioni

In particolare:

relativamente agli immobili siti a Genova Sampierdarena, via Tullio Molteni civico 5A
interni 5 e 5C,

*Sono stati considerati i **valori OMI**, (riferim. Semestre 1 anno 2015) riferiti alla zona in oggetto, da cui*

“Considerata l’analisi, di cui sopra, delle caratteristiche qualitative dell’immobile in oggetto, della data di costruzione, dei materiali e delle finiture economiche, del contesto immediato in cui è ubicato, della zona urbana in cui s’inserisce caratterizzata da degrado fisico-sociale ed inquinamento veicolare, in base alle caratteristiche ambientali e dei servizi, si prende come *riferimento il valore di mercato minimo* riferito alle abitazioni di tipo civile, pari a *1.200,00 Euro/mq, (equivalente circa alla media tra il valore massimo e quello minimo riferito alle abitazioni di tipo economico nella stessa zona)”*

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 3



Previa la considerazione sotto riportata:

“In riferimento alla tipologia di ‘*abitazioni civili*’, in stato conservativo ‘normale’, il valore di mercato stabilito oscilla *tra un minimo di 1.200,00 Euro/mq e un massimo di 1.750,00 Euro/mq.*, in riferimento alla tipologia di ‘*abitazioni di tipo economico*’, in stato conservativo ‘normale’, il valore di mercato stabilito oscilla tra un minimo di 1.050,00 Euro/mq e un massimo di 1.500,00 Euro/mq.”

Sono stati considerati i **prezzi attuali di mercato** degli immobili situati a Sampierdarena: oscillanti *tra un minimo di 500,00 Euro/mq e un massimo di 1.500,00 Euro/mq*

*E' stata considerata **l'analisi effettuata in loco** mediante visione e misurazioni:* (come da relazione depositata pg. 5) *l'edificio* in cui sono ubicate le unità immobiliari in oggetto non fa parte del tessuto edilizio risalente ai primi del '900, ex palazzi signorili, di stile eclettico, che si attesta su Via Tullio Molteni lato est, bensì fa parte del tessuto edilizio risalente per lo più agli anni '60 del secolo XX secolo, di nessun pregio architettonico, oltre che scadente nei suoi materiali costruttivi e di finitura. (vd. Documentazione fotografica Allegato 11 della relazione depositata). Lo stesso immobile, di cui fanno parte gli appartamenti in oggetto, nelle sue parti comuni all'interno risulta di qualità *mediocre nelle finiture*, giustificabile in parte *anche perché l'uso prevalente è sempre stato quello ad ufficio*. Infatti anche oggi vi hanno sede gli uffici della ASL3: solo gli ultimi due piani sono adibiti ad abitazione.

Le stesse due unità abitative hanno al loro interno finiture piuttosto nuove ma non di pregio bensì di qualità modesta, quale materiale ceramico di basso costo, ad eccezione per il parquet quale finitura dei pavimenti dei locali adibiti a camera da letto, in ogni caso di modesta metratura e di costo non elevato.

Da cui:

la valutazione relativa alle unità immobiliari di cui sopra che risulta senz'altro inferiore a quella se fosse relativa ad unità immobiliari localizzate in immobile facente parte del tessuto novecentesco prospiciente, valutazione confermata dalla qualità delle finiture condominiali, dalle destinazioni d'uso alle quali le poche unità abitative si mescolano, dalla qualità mediocre delle finiture degli stessi appartamenti in oggetto.

Da cui si riconferma la stima depositata (pg.7 e seguenti)

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 4



Quindi "... si deduce che, nonostante gli immobili siano stati ristrutturati recentemente, siano situati in zona centrale e al quinto piano, dato il contesto urbano "degradato a livello sociale e fisico, date le finiture delle unità immobiliari in oggetto di tipo economico,..." entrambi gli immobili in oggetto rientrano a livello oggettuale nel tipo di 'abitazione economica', per le caratteristiche intrinseche e strettamente contestuali

al di là dei valori catastali, passibili comunque di variazioni ed aggiornamenti.

Considerati i **valori attuali di mercato relativi alle unità abitative in loco di analoga tipologia** e simili corrispondenti a circa **1.000,00 Euro/mq** (pg.8 relazione di stima depositata).

Considerata la svalutazione del mercato immobiliare in corso tra il 2015 e l'anno 2016, di circa il 5%, si fa presente che la svalutazione si è verificata in particolar modo a Sampierdarena e in tutto il ponente genovese, rilevando negli ultimi sei mesi un incremento di annunci immobiliari e un corrispondente deprezzamento complessivo addirittura del 14% : dagli annunci rilevati si evidenzia che il prezzo medio di un appartamento nel centro di Sampierdarena, è sceso da una media di 1.200,00Euro/mq a una media di 1.000,00 Euro/mq, valore quest'ultimo riferito anche alla zona via Cantore relativamente a palazzi d'epoca per appartamenti in buone condizioni, con pavimenti in graniglia 'alla genovese'. (vd. Sito mercato-immobiliare.info)

- **Ai fini della presente stima si tiene conto del ribasso del 5%**, data la variabilità di tale percentuale del mercato immobiliare nell'arco di uno stesso anno, **da cui si confermano i valori già desunti e indicati nella relazione di stima: tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari in oggetto, di cui sopra,** per la stima delle unità immobiliari site a Genova Sampierdarena Via Tullio Molteni civ.5 interni 5 e 5 C, si considera il **valore unitario pari a 1.000,00 Euro/mq a cui si sottrae la percentuale di 5% del ribasso riferito all'anno corrente.**

Si desume quindi per le unità immobiliari in oggetto un **valore unitario pari a Euro 950,00/mq.**

- Si fa presente anche che le difformità edilizie riscontrate (relazione di stima depositata pg.13 – **Allegato 9**) riguardanti l'intero livello quinto che doveva in base al progetto autorizzato frazionarsi in n°4 unità abitative anziché in n°5 unità abitative come allo stato attuale, in assenza di autorizzazione di agibilità, risultano ad oggi una grave pendenza per l'acquirente, che, se pur possa essere possibile sanare tale difformità e frazionamento, risulta ad oggi

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 5



ancora un elemento incerto, che svaluta il particolare modo l'appartamento distinto con l'interno 5C, inesistente in base al progetto approvato..

Sottraendo al valore stimato di ogni unità immobiliare, l'ammontare delle spese comprensive spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, di regolarizzazione edilizia-urbanistica, per un totale pari ad Euro 5.707,97 per ogni appartamento,

si conferma la stima già depositata:

Valore degli immobili siti in Genova, via Tullio Molteni 5A, int.5 e int.5C:

Unità immobiliare interno 5 : Euro 67.022,25 – 5.428,47= Euro 61.593,78
Unità immobiliare interno 5C : Euro 53.238,00 -5.428,47= Euro 47.809,53

In particolare:

relativamente agli immobili siti a Camogli, San Rocco civico 27C interni 1,2,3,4

Sono stati considerati ***i valori OMI, (riferim. Semestre 1 anno 2015) riferiti alla zona in oggetto,*** (riferim. Semestre 1 anno 2015) relativamente alla *prov. Ge, Comune Camogli / zona = extraurbana/monte di Portofino*), Codice di zona R1, Microzona catastale n.3, tipologia prevalente = non presente, destinazione= residenziale. In riferimento alla tipologia di *'abitazioni di tipo economico'*, in stato conservativo 'normale', il valore di mercato stabilito oscilla tra un minimo di 2.200,00 Euro/mq. e un massimo di 3.200,00 Euro/mq.

Si fa presente che *l'Agenzia del territorio in questa zona non fa distinzioni tra le diverse tipologie abitative* nell'area in oggetto, in quanto la zona nasce come zona con insediamento sparso di tipo 'rurale', quindi per lo più caratterizzato da fabbricati di tipo 'a blocco' alla genovese, indipendente, con annessi manufatti di tipo agricoli, o a 'a schiera', risultato ad oggi da interventi per lo più di recupero e di ristrutturazione edilizia parziale o totale con o senza ampliamenti volumetrici .

Il termine quindi di 'abitazioni di tipo economico', se pur discutibile nel suo impiego, è stato adottato dall'Agenzia del territorio nella sua valenza generica e non specifica, da cui, nel caso di valutazioni

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 6



relative ad altre tipologie eventualmente presenti quali ad es. ville o villini si ritiene chiaramente apporre le specifiche correzioni in base alle caratteristiche proprie dell'edificio e del contesto oltre che ai prezzi correnti del mercato immobiliare.

Da cui si confermano le considerazioni già redatte nella relazione di stima:

“considerato che gli immobili sono ubicati in un edificio di tipologia ‘a schiera’ realizzato nel 2008, considerato che hanno tutti ingresso indipendente, che sono in buone condizioni manutentive e che sono collocati in un contesto ambientale di alto valore paesaggistico, si considera, quale parametro ai fini della stima, il valore di mercato OMI massimo indicato, riferito alle abitazioni indicate di ‘tipo economico’, pari a 3.200,00 Euro/mq., che corrisponde anche circa al valore di mercato medio tra il minimo e il massimo prezzo di mercato attuale riferito alla zona in oggetto” (relazione di stima depositata pg.14).

Infatti ad oggi si confermano che i prezzi attuali di mercato degli immobili situati a San Rocco oscillano tra un minimo di 2.500,00 Euro/mq e un massimo di 3.500-4.000,00 Euro/mq,

Si fa presente che a San Rocco di Camogli i prezzi sono disomogenei.

1. i prezzi variano da un massimo per gli immobili con le seguenti caratteristiche:

- ▲ ubicati nella zona in prossimità della Chiesa di San Rocco di Camogli, fulcro del nucleo abitativo di San Rocco e crocevia della sentieristica che si dirama verso Punta Chiappa, verso San Fruttuoso e Portofino, in stretta relazione con le infrastrutture presenti ed i servizi di trasporto annessi
- ▲ orientamento dell'edificio in oggetto: posizione panoramica verso il Golfo Paradiso

2. ad un minimo per gli immobili con le seguenti caratteristiche:

- ▲ a distanza rispetto la rete stradale carrabile e/o pedonale
- ▲ posizione prospiciente verso la valle interna anziché verso il mare e la costa

Le unità immobiliari in oggetto, dall'analisi effettuata ricadono nel caso 2.

“Considerata tuttavia la svalutazione attuale del mercato immobiliare a livello nazionale, in particolar modo a quella ligure riferito all'arco di tempo compreso tra gennaio 2015 e gennaio 2016, pari a

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 7



circa 5%, per la stima degli immobili **si sottrae** quindi il **5%** dal valore di mercato di cui sopra.” (relazione di stima depositata pg.14)

Le unità immobiliari, se pur di nuova costruzione, non sono caratterizzate da finiture di pregio compositivo-architettonico o nei materiali impiegati: in virtù del fatto che sono il risultato di una ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di unità precedenti di tipo rurale, date anche le norme di attuazione del regolamento edilizio vigente locale, il manufatto ottenuto doveva comunque mantenere caratteristiche compatibili con la tipologia originaria o comunque avere caratteristiche costruttive e di finitura di fabbricati abitativi tradizionali locali 'alla genovese' : da cui le proporzioni del fabbricato, la copertura a due falde, l'intonaco tinteggiato, i decori a semplice riquadro attorno alle bucaure e lungo gli spigoli perimetrali , le persiane 'alla genovese', i colori delle finiture stesse.

Le caratteristiche costruttive e di finitura di cui sopra rientrano quindi tra quelle che caratterizzano i fabbricati tipici del contesto locale, se pur la composizione architettonica degli elementi costruttivi risulta di modesta qualità anzi risulta incongrua relativamente alla corrispondenza non mantenuta tra facciata/copertura e la divisione interna tra gli appartamenti: “la copertura presenta infatti tre diverse altezze di colmo ed una facciata tripartita, quale scelta formare avulsa dalla corrispondenza funzionale, in quanto non corrisponde alla divisione interna in due appartamenti per piano.”

(relazione di stima depositata pg.10)

Le finiture interne non risultano di pregio sia nei materiali che nella composizione di essi: i materiali di finitura risultano nuovi di tipo industriale, la qualità di essi sono di livello medio/ basso.(vd. relazione di stima depositata pg.11) e documentazione fotografica **Allegato 13**). Non c'è stato alcun impiego di materiali realmente tradizionali locali di nuova produzione o di recupero (ad es. piastrelle in cemento decorato o struttura lignea per la copertura...) che possono essere considerati elementi di valorizzazione riferiti alla tipologia costruttiva di appartenenza. Non esiste elemento artistico e/o artigianale da considerarsi quale valore aggiunto.

Da cui:

“tenuto conto che le unità immobiliari :



distanza dal piazzale della Chiesa di san Rocco di una percorrenza di circa 200 gradini a scendere,



distanza alcuni chilometri dal centro di Camogli,



hanno esclusivamente un accesso pedonale

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 8



- ▲ hanno una gestione condominiale degli interi spazi pertinenziali
- ▲ non hanno vista panoramica sul Golfo Paradiso
- ▲ hanno caratteristiche qualitative interne ed esterne delle finiture tendenzialmente modeste

si sottrae per la stima degli immobili un ulteriore 5%.

Da cui si confermano i valori già desunti e indicati nella relazione di stima.

Si desume quindi per le unità immobiliari in oggetto un **valore unitario pari a 2.875,00 Euro/mq.**

Si considera anche quale fattore di correzione di stima tra gli appartamenti siti al *piano primo* e quelli al piano terra.

Mentre le unità immobiliari del piano primo si affacciano ciascuno su tre lati, le unità abitative del piano terra hanno una porzione di superficie abitativa seminterrata (il lato sud-ovest prospiciente l'intercapedine controterra), da cui, al valore unitario delle unità abitative del piano terra per la stima **si sottrae un ulteriore 10%** dal valore unitario.

Si desume quindi un **valore unitario pari a circa 2.875,00 Euro/mq per gli immobili al piano primo (int.3 ed int.4).**

Si desume quindi un **valore unitario pari a circa 2.587,50 Euro/mq per gli immobili al piano terra (int.1 e int.2).**

Stima immobili

Da cui gli immobili siti a San Rocco di Camogli, civ.27C, interni 1,2,3,4 sono così stimati:

- unità immobiliare **int. 1:** 2.587,50 Euro/mq x 75,27 mq. = **194.761,12Euro**
- unità immobiliare **int. 2.:** 2.587,50 Euro/mq x 78,80 mq. = **203.895,00 Euro**
- unità immobiliare **int. 3:** 2.875 Euro/mq x 75,27 mq. = **216.401,25 Euro**
- unità immobiliare **int. 4:** 2.875 Euro/mq x 78,80 mq. = **226.550,00 Euro**

a cui si deve aggiungere una quota di comproprietà indivisa (pari a ¼ del terreno) riferita al terreno circostante di proprietà condominiale (relazione di stima depositata pgg.16,17).

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 9



“Aggiungendo quindi al valore di stima sopra calcolato di ognuna delle singole unità immobiliari la quota di **Euro 6.000,00**, pari alla quota di comproprietà indivisa, pari a ¼ del valore desunto dai terreni di proprietà unica, si ottiene che il valore desunto di ogni immobile in oggetto, sito a San Rocco di Camogli, 27 C interni 1,2,3,4 è:

- **interno 1:** 194.761,12 Euro + 6.000,00 Euro = **200.761,12 Euro**
- **interno 2:** 203.895,00 Euro + 6.000,00 Euro = **209.895,00 Euro**
- **interno 3:** 216.401,25 Euro + 6.000,00 Euro = **222.401,25 Euro**
- **interno 4:** 226.550,00 Euro + 6.000,00 Euro = **232.550,00 Euro**

Si fa presente che **le n.4 unità immobiliari nella loro valutazione commerciale hanno l'aggravante che:**

1. **sono abitate in assenza di certificato di agibilità,**
2. **non sono dotate attualmente di specifici ed esclusivi posti auto pertinenziali.**

Circa il punto 1, come già evidenziato, gli immobili hanno i requisiti per ottenere l'agibilità, previa regolarizzazione urbanistico/edilizia (relazione di stima pg. 35).

Circa il punto 2, gli immobili “non sono dotati attualmente di specifici ed esclusivi posti auto pertinenziali, in quanto la proprietà inizialmente avrebbe dovuto pagare gli oneri in cambio della dotazione dei n.4 posti auto pertinenziali (**ALL.7^a**); in seguito ha previsto un progetto di nuova realizzazione di n.4 posti auto scoperti in parte del terreno in Via Molfino a San Rocco di Camogli (F.11 mapp.128) da vincolare quali posti auto pertinenti alle quattro unità immobiliari (**ALL. 14**)” (relazione di stima depositata pg.11)

Posti auto

Premesso che :

L.R. 16/2009 Art.19 (parcheggi privati) comma1 ...” negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile...è prescritta la realizzazione di parcheggi privati nella

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 10



misura minima di 35 mq. ogni 100 mq. Di superficie agibile (SA) come definita all'articolo 67 e **comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.**”

In merito alle osservazioni circa il criterio di addebitare il costo complessivo per ottenere il posto auto pertinenziale, si risponde quanto segue.

Se in base alla L.R. 16/2009 art.19 l'avere un posto auto pertinenziale (scoperto o coperto) risulta un obbligo e non un valore aggiunto dal punto di vista normativo al fine dell'agibilità e quindi della fruibilità per ogni unità immobiliare, risulta che ognuna delle quattro unità immobiliari in oggetto manca di un elemento necessario al fine abitativo e quindi anche della commercializzazione di ciascuna di esse.

Ogni unità abitativa avrebbe già dovuto avere annesso, al momento della fine dei lavori e quindi prima dell'agibilità delle stesse, un *posto auto pertinenziale* o in alternativa avrebbe dovuto provvedere alla *monetizzazione dello stesso*.

I costi della monetizzazione di un posto auto nei comuni della riviera di levante oscillano tra i 5.000,00 e i 10.000,00 euro, mentre il prezzo di un posto auto scoperto nella zona in oggetto risulta circa di 20.000,00 Euro.

Si fa presente che *la scelta di monetizzare un posto auto* anziché reperirlo effettivamente al servizio dell'abitazione, per quanto accettata dalle amministrazioni comunali, *comporta anche un valore minore della stessa unità immobiliare* rispetto al caso in cui ogni appartamento abbia annesso un posto auto di pertinenza, soprattutto nella zona in oggetto, critica in merito al reperimento quotidiano di un posto auto in particolar modo nelle stagioni primaverili ed estive.

Si fa altresì presente che è stato valutata in merito alla stima, **la condizione attuale del terreno (porzione di terreno individuato al catasto terreni di Camogli al F.11 mapp. 128)** previsto alla realizzazione di n.4 posti auto pertinenziali: **ad oggi risulta formalizzato un atto di vincolo di pertinenzialità e di asservimento della porzione di tale terreno**, così anche come prescrive la L.R. 16/2008 Art.19 comma 2:

“Risulta dagli atti di trascrizione (**ALL. 5**) che con Atto unilaterale d'obbligo a firma del Notaio Paolo Lizza, del 09/01/2009 (num di Rep. 87261/24994), la Società XXX XXXXX XXXXXXXX XXX, “ ha vincolato ed asservito di pertinenzialità la porzione di terreno sopra citato (porzione del mappale 128 del Foglio 11 del catasto terreni di Camogli)...rappresentata in colore giallo nella planimetria allegata..., quale area ad

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 11



uso parcheggio a servizio della porzione di fabbricato sita in comune di Camogli Via San Rocco 27C interno 1, ... “ (relazione di stima depositata pg. 18)

In merito all'osservazione per cui 'dette opere e relativo progetto non si possono ritenere obbligatori e quindi anche la decurtazione seguente non dovrebbe ritenersi necessaria' la sottoscritta risponde quanto segue:

la porzione di terreno in oggetto, che sostanzialmente determina l'effettivo valore anche della restante parte, non è attualmente commercializzabile finchè non sarà svincolato mediante atto notarile: è utilizzabile esclusivamente a alla realizzazione dei n.4 posti auto necessari e obbligatori (ai sensi della L.R. 16/2008 art.19 comma 1 e 2) affinché le abitazioni siano agibili e quindi commercializzabili a loro volta.

In merito all'osservazione per cui 'i lavori non sono mai iniziati (ed anzi, la relativa autorizzazione comunale è scaduta)', dato reale già affermato dalla scrivente in sede di stima,

si ritiene che la mancata realizzazione dei quattro posti auto e l'aver lasciato scadere i termini ultimi di inizio lavori, risulta *una pendenza, aggravante sul valore degli immobili in oggetto*, in quanto per sopperire alla mancanza del posto auto pertinenziale necessario ed obbligatorio, è necessario ad oggi percorrere un nuovo iter amministrativo procedurale al fine di ottenere nuovamente una nuova autorizzazione, oltre che *i costi di progettazione, di realizzazione, oneri annessi saranno a carico della parte acquirente* (relazione di stima depositata pgg. 18,19).

Da cui

Si conferma quindi che a carico di ciascuna delle quattro unità immobiliare ci sarà la quota di realizzazione dei n.4 posti auto pertinenziali, previa sistemazione idonea del terreno in oggetto, quota pari circa ad Euro 17.264,00, (ottenuta dividendo per quattro il costo complessivo dell'operazione), cifra peraltro anche lievemente minore rispetto al costo di un posto auto scoperto reperito in zona, il costo attuale di mercato si aggira intorno ad Euro 20.000,00, come sopra rilevato.

Da cui l'importo di **Euro 17.264,66 equivale al costo da sottrarre al valore stimato di ogni unità immobiliare (vd. Punto D.2 adeguamento e correzione della stima).**

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 12



Sottraendo dal valore stimato di ogni unità immobiliare l'ammontare di Euro 17.264,66, l'ammontare delle spese di spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, spese di regolarizzazione edilizia-urbanistica, si conferma la stima già depositata:

Valore degli immobili siti in Camogli, via San Rocco 27C

unità immobiliare interno 1: Euro 200.761,12 – 18.773,66 = Euro 181.987,46

unità immobiliare interno 2: Euro 209.895,00 – 18.773,66 = Euro 191.121,34

unità immobiliare interno 3: Euro 222.401,25 – 18.773,66 = Euro 203.627,59

unità immobiliare interno 4: Euro 232.550,00 – 18.773,66 = Euro 213.776,34

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI del Geom. Pier Emilio Copello

XXX XXXXX XXXXXXXX

esecutato

Avv. Michela Botteri

Ctp: Geom. Pier Emilio Copello

Relativamente agli immobili siti a Genova Sampierdarena, via Tullio Molteni civico 5A

interni 5 e 5C,

alle osservazioni di pg.2 si ribadisce quanto risposto in merito alle osservazioni mosse dalla parte procedente: la sottoscritta è giunta alle finali conclusioni di stima relativamente agli immobili in oggetto *a seguito di deduzioni derivanti dall'analisi incrociata di dati diversi*, partendo comunque, quale critério di stima, dai valori indicati dall'OMI riferiti al 1° semestre 2015 per le 'abitazioni civili', in particolar modo il valore minimo riferito a tale categoria, pari a *Euro 1.200/mq.*, *valore a sua volta considerato a seguito dell'analisi effettiva delle caratteristiche intrinseche degli immobili e del contesto.* (vd. Sopra pgg.3,4,5).

In merito alle osservazioni di pg.3 del Geom.Copello, si precisa che la sottoscritta, quando afferma 'di tipo economico', non si riferisce alla categoria catastale, quanto alla qualità intrinseca del singolo immobile, del fabbricato di cui ne fa parte, fattori incidenti ai fini di una corretta valutazione ai fini

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 13



realisticamente commerciali; non si ritiene congruo stimare un immobile facendo perno sulle categorie catastali, che spesso non corrispondono al valore reale di un immobile.

Nella valutazione è stato evidentemente considerato il dato della nuova ristrutturazione, di contro quest'ultimo è stato bilanciato da fattori negativi che, unitamente alla crisi del mercato immobiliare in particolar modo forte a Ge Sampierdarena e nel ponente genovese (vd. Sopra pg.5), determinano la *valutazione indicata pari a 950Euro/mq.*

Relativamente agli immobili siti a Camogli, San Rocco civico 27C interni 1,2,3,4

In merito alle osservazioni di pg.5, la scrivente ritiene inverosimile e non corretto 'assumere il valore massimo OMI, senza operare abbattimento alcuno, alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili': le caratteristiche di finitura elencate di seguito a tale affermazione nella stessa pagina, risultano caratteristiche prescritte dalla Soprintendenza, nonché dalla stessa Amministrazione comunale, ma riferite non a immobili di pregio, bensì agli immobili siti in tale zona, certamente di pregio, dal punto di vista paesaggistico. Gli immobili nella zona in oggetto, attualmente ad uso prevalente abitativo, non rientrano per lo più nella tipologia di 'villa' o 'villini', neppure risultano di pregio storico-architettonico, ma sono di tipo 'a schiera' o 'a blocco' alla genovese, risultanti anche da ristrutturazioni di edifici originari di tipo rurale, costruiti in pietra, come nel caso in oggetto.

Come si evince anche dalla documentazioni fotografica, le finiture esterne ed interne risultano di tipo 'standard', piuttosto modeste e non di alcun pregio architettonico, artistico o artigianale: le presunte ceramiche 'con decori dipinti a mano' (pg.5 osservazioni), a parte la quantità esigua delle stesse, non risultano quale prodotto artistico-artigianale, tantomeno di pregio.

La scrivente, come ha già indicato sia nella relazione di stima depositata che nella presente integrativa (vd. Sopra pgg.8,9), ritiene che *nel complesso le finiture esterne ed interne non siano di ottimo ma di basso-medio livello* in tutte i quattro appartamenti, sì da tenerne conto insieme agli altri parametri indicati in una corretta valutazione degli stessi.

Posto auto

In merito alle osservazioni circa il costo della realizzazione dei posti auto (pg.6), che risulta eccessivo dal tecnico di parte, si precisa che il costo dedotto è dato dalla sommatoria di diversi costi, a partire

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 14



da una nuova presentazione del progetto presso gli uffici comunali al fine di nuova autorizzazione, fino alla fase realizzativa, comprensiva di oneri e spese (Relazione di stima depositata pg.18,19)

In merito alle osservazioni successive (pg.6) per cui '... se il perito detrae dal valore delle abitazioni, allora le stesse devono essere valutate come se fossero dotate di posto auto.' la scrivente sostiene che non c'è un nesso deduttivo in quanto affermato sopra: al contrario, se le unità abitative avessero ad oggi tali posti auto pertinentziali, sarebbero stimate senza sottrarre dal loro valore immobiliare il valore corrispondente a un elemento necessario e obbligatorio ai fini abitativi e commerciali, quale il posto auto pertinentziale è. Invece così non è: non esistono oggi i posti auto pertinentziali.

Tale stima rimarrebbe peraltro invariata nel caso la proprietà avesse provveduto a monetizzare, come previsto nel 2006, i posti auto pertinentziali.

Avendo però mancato a tale monetizzazione prima e alla realizzazione dei posti auto previsti poi, avendo vincolato porzione di terreno idoneo a tale realizzazione, si ritiene oggi, che il costo per la realizzazione degli stessi, sia da decurtare dal valore degli immobili in quanto gli stessi si trovano mancanti di un elemento imprescindibile alla loro abitabilità e vendibilità.

In merito alle osservazioni di pg.7, 'la circostanza di poter raggiungere un immobile carrabilmente, nel particolare contesto di riferimento, (Monte di Portofino) determina, come in uso su piazza, un aumento del valore dell'immobile stesso, non certo una diminuzione del valore degli immobili in mancanza di tramite carrabile', la scrivente risponde facendo riferimento a quanto affermato sopra (vd.

a pg.7).

- La vista panoramica sul Golfo Paradiso,
- la prossimità alla Chiesa di San Rocco di Camogli,
- l'ubicazione in zona protetta dagli assi carrabili mediante terreno ad uliveto e a giardino

sono fattori che senz'altro inciderebbero positivamente sulla stima degli immobili quale valore aggiunto.

Nel caso in oggetto, al contrario,

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 15



- la posizione decentrata rispetto al fulcro della frazione in oggetto, la piazza della Chiesa di cui sopra, e quindi all'asse carrabile
- il disagio dovuto al forte dislivello rispetto a questa (il raggiungimento agli immobili avviene mediante la percorrenza pedonale a scendere di 200 gradini)
- la posizione decentrata rispetto al centro storico di Camogli
- gli affacci delle unità immobiliari verso la vallata interna

incidono sul valore di mercato attuale in senso negativo, restringendo pertanto la richiesta di compravendita degli immobili in oggetto per motivi fisico-logistici.

Chiavari, li 04/04/2016

Il tecnico

Arch. Martina Zappettini

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 16

