

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.E. N° 1036/2015

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

[REDACTED] A.

Creditore procedente

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Esecutato

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione: Dr. Franco DAVINI

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN

VIA DAVIDE NORERO CIV. 130 INT. 4, SAN COLOMBANO CERTENOLI (GE)

VIA DAVIDE NORERO CIV. 136 INT. C, SAN COLOMBANO CERTENOLI (GE)

Esperto d' Ufficio :

arch. Antonella De Gaetano

[REDACTED]
[REDACTED]

Genova, 10 novembre 2016



INDICE

Premessa ed estremi dell'incarico	pag. 3
Risposte ai quesiti	" 9
A1 completezza della documentazione ...	" 9
A2 determinazione valore di mercato	" 9
B1 identificazione del bene...	" 13
B2 sommaria descrizione del bene	" 15
B3 la proprietà attuale del bene...	" 17
B4 stato di possesso	" 19
B5 formalità ... carico dell'acquirente	" 20
B6 formalità non opponibili	" 21
B7 regolarità edilizia, urbanistica, agibilità	" 22
C attestazione di Prestazione Energetica	" 23
D nel caso si tratti di quota indivisa	" 24

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.to A Riscontro raccomandate inviate
- All.to B Estratto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari
- All.to C Rilievo stato attuale
- All.to D Documentazione catastale
- All.to E Documentazione fotografica planimetria punti di vista fotografici
- All.to F Stralci cartografici
- All.to G Certificati residenza, stato famiglia ed estratto per riassunto atto di
matrimonio
- All.to H Certificazione Energetica
- All.to I Certificazione notarile
- All.to L Documentazione Ufficio Tecnico- Comune di San Colombano Certenoli
- All.to M Agibilità



All.to N Documentazione dell'Agenzia delle Entrate

All.to O Atto di acquisto

PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Antonella De Gaetano con studio [REDACTED] 35

[REDACTED]
[REDACTED] iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al numero [REDACTED] nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dal G.E. Ill.mo Dott. Mirko Parentini, esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 14/06/2016

L'Ill.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

P.to A

A1- verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. gli atti mancanti o inadeguati;

A2 - provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente 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 della 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 di 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 casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia; faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

P.to B

B1 - 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.

B2 - una sommaria descrizione del bene;

B3 - la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni;

B4 - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

B5 - 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; riporti 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 della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:



- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici 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 verificati 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;

B6 - 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;

B7 - la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le 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 decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati 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 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

P.to C

C - Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

P.to D

D - Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti 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.

In relazione all'incarico ricevuto il perito sottoscritto ha:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio della Provincia di Genova, Ufficio Cartografico ed Ufficio Tecnico del Comune di San Colombano Certenoli, Ufficio Anagrafe del Comune di Chiavari ed Ufficio Stato Civile del Comune di Lavagna);

- compiuto, in data mercoledì [REDACTED] cesso ai beni pignorati siti in Provincia di Genova, Comune di San Colombano Certenoli, costituiti dall'immobile ad uso abitazione individuato dal civ. n. 130 int. 4 di via Davide Norero posto al piano primo e dal posto auto individuato dal civ. n. 136 int.C di via Davide Norero posto al piano seminterrato.

Si premette che vi sono diverse incongruenze in merito alla toponomastica degli immobili pignorati, in particolare si segnala che l'indirizzo di tali immobili è risultato



essere diverso negli svariati documenti in atti oltre che in quelli reperiti nel corso delle verifiche effettuate. L'esatto indirizzo attuale dell'abitazione è Via Davide Norero civ. 130 int 4, mentre quello del posto auto è via Davide Norero civ. 136 int. C; le imprecisioni derivano dal fatto che nello stesso Comune è altresì presente la via Domenico Norero; per quanto riguarda la numerazione civica la stessa è stata modificata durante la ristrutturazione dell'edificio passando dal N. 60 ai NN. 130, 132, 134 e 136 come meglio specificato nell'Autorizzazione di Agibilità.

In particolare si evidenzia che:

- Il pignoramento indica quali immobili pignorati l'abitazione di tipo economico in Comune di San Colombano Certenoli, via D. Norero n. 130 int. 4 censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 44, part. 1192, sub 25 e posto auto in Comune di San Colombano Certenoli via D. Norero n. 136 int. C, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 44, part. 1192, sub. 4;

- la certificazione notarile a firma del [REDACTED] a seguito delle risultanze delle visure catastali indica gli immobili siti in via Domenico Norero civ. 60 piano primo e piano S1, identificati però dai medesimi dati catastali;

- l'Autorizzazione Paesistica [REDACTED], indica l'immobile oggetto di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso sito in via Norero 60, e individuato dagli identificativi catastali foglio: 44, mappale 710 NCEU, mappale 35 NTC

- il Permesso di Costruire [REDACTED] variante al Permesso di Costruire [REDACTED] [REDACTED] indica l'immobile sito in via Norero 60 riportando i medesimi identificativi catastali dell'Autorizzazione Paesistica;

- La DIA de [REDACTED] inerente opere da eseguirsi al piano fondi dell'immobile sito in via Norero civ. 136, non riporta gli identificativi catastali;

- L'autorizzazione di Agibilità [REDACTED] [REDACTED] riporta i dati indicati nella domanda presentata [REDACTED]

[REDACTED], che individua l'immobile oggetto di



richiesta in via Davide Norero 60 censito al NCEU al foglio n. 44 mappale n. 710, ma autorizza l'Agibilità del fabbricato sopra descritto individuandolo in via Davide Norero e indicandolo composto da:

- * PIANO SEMINTERRATO Box, cantine e posti auto (civ. 136)
- * PIANO TERRA N° 4 UIU abitative civ. 130 int. 1 e 2, civ. 132 e civ. 134
- * PIANO PRIMO N° 3 UIU abitative civ. 30 intt. 3-4-5
- * PIANO SECONDO N° 2 UIU abitative civ. 130 int. 6-7
- * PIANO SOTTOTETTO N° 1 UIU abitativa civ. 130 int 8

definendo quindi la corretta attuale toponomastica.

- le visure catastali indicano l'immobile ad uso abitativo sito in via Domenico Norero civ. 60 piani 1 int:6 identificativi catastali Comune di San Colombano Certenoli Foglio 44 Particella 1192 sub. 25 ed il posto auto in via Domenico Norero civ. 60 piano S1 int. C, identificativi catastali Comune di San Colombano Certenoli, Foglio 44, Particella 1192 subalterno 4. Si segnala che, in tali documenti, non solo risulta solamente l'indicazione del vecchio numero civico, ma anche il nome della via non risulta corretto; l'immobile infatti è sito in via Davide Norero e non Domenico Norero.

- la visura storica evidenzia che la particella che identifica l'edificio cui appartengono l'appartamento ed il posto auto oggetto della presente relazione di stima è nata dalla soppressione degli immobili di cui al foglio 44, particella 710, subalterni 3-4-5-6-7, richiamati nei documenti presentati presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

Le ulteriori ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Colombano Certenoli confermano che attualmente gli immobili di proprietà [REDACTED] [REDACTED] oggetto del pignoramento, risultano siti in (Cfr. All.to O: Documenti Toponomastica):

Appartamento - via Davide Norero civ. 130 int. 4 piano primo identificato all'NCEU del Comune di San Colombano Certenoli Foglio 44, Particella 1192, subalterno 25



Posto auto – via Davide Norero civ. 136 int. C piano seminterrato identificato all'NCEU del Comune di San Colombano Certenoli Foglio 44, Particella 1192, subalterno 4.

Per quanto sopra, la scrivente conferma la correttezza dei dati indicati nel pignoramento.

RISPOSTE AI QUESITI

In risposta al punto A1:

".. verifichi la completezza della documentazione....."

Cfr Certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. [REDACTED]

(ALL.TO I – Relazione certificazione notarile)

In risposta al punto A2:

".. determinazione del valore di mercato del bene.."

Il perito sottoscritto ha comunicato, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, all'esecutato debitore proprietario (All.to A – riscontro raccomandate inviate) e al creditore procedente via PEC, la data del sopralluogo nell'immobile oggetto di stima.

È stato così compiuto in data [REDACTED] l'accesso ai beni pignorati rappresentati dall'appartamento sito in provincia di Genova, Comune di San Colombano Certenoli via Davide Norero civ. 130 int. 4 piano primo ed al posto auto sito in Provincia di Genova, Comune di San Colombano Certenoli civ. 136 int. C, ed avendone anche eseguito il rilievo fotografico e le misurazioni planimetriche, è ora in grado di redigere la stima degli immobili.

Criteria di Stima e Stima degli immobili (Cfr. All.ti B – Estratti delle Quotazioni Immobiliari).

ABITAZIONE

La valutazione dell'appartamento è effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, (Cfr. punto B2.2) riferito al metro quadrato di superficie



commerciale, effettuati gli opportuni raffronti con immobili adibiti ad abitazione nelle zone adiacenti e/o limitrofe di cui sono noti i valori recenti di compravendita e con i valori dell'Osservatorio Quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio che indicano, per immobili civili, per uno stato conservativo normale, un minimo di € 1.000/mq ed un massimo di € 1.450/mq e pertanto un valore medio di circa € 1.200,00 mentre per immobili di tipo economico, sempre in stato conservativo normale, un minimo di € 790,00 ed un massimo di € 1.100,00, e pertanto un valore medio di circa € 950,00/mq.

Il valore di stima indicato dal Borsino Immobiliare per le abitazioni di tipo civile site nella zona è pari ad € 1.012,00 mentre per le abitazioni di tipo economico è € 743,00. Dal confronto si evince che, per la zona in cui sorge l'edificio cui appartiene l'immobile, i valori indicati dal Borsino Immobiliare risultano leggermente inferiori rispetto a quelli riportati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Sui principali siti internet di vendite immobiliari i prezzi di vendita per appartamenti nello stesso immobile vengono proposti tra € 1.700,00/mq ed € 2.750,00/mq, mentre altri immobili di nuova realizzazione e/o in costruzione vengono proposti a circa € 1.900/mq.

Si applicano i fattori correttivi seguenti:

- incrementativi del valore quali: 1) edificio oggetto di recente totale ristrutturazione, quindi in ottime condizioni manutentive, 2) buona distribuzione interna, (si rimanda per tale analisi al punto B 2.2), 3) appartamento dotato di ampia terrazza 4) facilità di posteggio in zona,

- decrementativi: 1) esiguità di servizi nelle immediate vicinanze, 2) distanza dai centri di maggior rilievo, circa 12 km da Chiavari.

Per quanto sopra esposto, il valore di mercato a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima considerato in condizioni normali è stimato in euro 1.300,00.



Ciò determina un valore complessivo dell'immobile ad uso abitazione pari ad
€ 115.050,00 Arrotondabile a € 115.000,00

POSTO AUTO

La valutazione del posto auto è effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, (Cfr. punto B2.2) riferito al metro quadrato di superficie commerciale, effettuati gli opportuni raffronti con immobili aventi analoghe caratteristiche nelle zone adiacenti e/o limitrofe di cui sono noti i valori recenti di compravendita e con i valori dell'Osservatorio Quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio che indicano, per posti auto, per uno stato conservativo normale, un minimo di € 920,00/mq ed un massimo di € 1.350/mq e pertanto un valore medio di circa € 1.100,00 mentre per i box indica valori di stima variabili tra un minimo di € 1.000,00/mq ed un massimo di € 1.450,00/mq e pertanto un valore medio di circa € 1.200,00. Il valore di stima indicato dal Borsino Immobiliare per i posti auto coperti è pari ad € 911/mq mentre per i box riporta valori pari ad € 1.012,00/mq.

Si applicano i fattori correttivi seguenti:

- incrementativi del valore quali: 1) posto auto ampio con connotazione di box senza serranda, 2) posto auto in edificio di recente realizzazione e direttamente collegato al vano scale dell'edificio in cui è posto l'appartamento pignorato;
- decrementativi: 1) presenza in zona di posti auto liberi.

Per quanto sopra esposto, il valore di mercato a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima considerato in condizioni normali è stimato in euro 950,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile ad uso posto auto pari ad
€ 21.850,00 Arrotondabile a € 22.000,00

Il posto auto non è soggetto a vincolo di pertinenzialità urbanistico; l'atto di acquisto indica detto posto auto quale "accessorio" compreso nella vendita (IVA al 4%); si segnala la necessità di un approfondimento. (Cfr. All.to O - Atto di acquisto)



La scrivente ritiene di proporre un unico lotto di vendita, anche perché nelle immediate vicinanze dell'edificio, di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente stima, è presente un ampio posteggio libero ed inoltre la densità di abitazioni è bassa, si tratta principalmente di case di dimensioni contenute e provviste di spazi esterni e posti auto dedicati.

Per quanto sopra il valore complessivo degli immobili pignorati risulta pari ad € 137.000,00

Esposizione analitica adeguamenti e correzioni di stima:

- 1) Oneri regolarizzazione urbanistica ed edilizia
- 2) Lo stato d'uso e di manutenzione
- 3) Lo stato di possesso-occupazione
- 4) Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili
- 5) Spese condominiali insolute

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile.

1. -si rimanda al punto B.7.1. per regolarizzazione urbanistica ed edilizia si applica una riduzione di € 500,00;
2. - si rimanda ai punti descrittivi B.2.1 e B.2.3 pertanto per lo stato manutentivo interno e per lo stato delle facciate del fabbricato non si effettuano riduzioni
3. - si rimanda al punto B.4: a seguito dell'occupazione dell'immobile si applica una riduzione pari al 10% del valore complessivo
4. - Si rimanda al punto B.7: per quanto riguarda la posizione urbanistica non si applicano riduzioni, la regolarità edilizia e gli insoluti condominiali sono trattati separatamente (punto 1 e 5)
5. - Si rimanda al punto B5, per gli insoluti condominiali si applica una detrazione pari ad €. 2.669,65.

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:



Valore di mercato (stato libero di occupazione):	€ 137.000,00
Detrazione di cui ai P.ti precedenti:	
punto 1.	€ 500,00
punto 3.	€ 13.700,00
punto 5.	€ 2.669,65
Totale sommatoria detrazioni	€ 16.869,65

Per quanto specificato il valore complessivo degli immobili è da correggere in detrazione con la riduzione di € 16.869,65.

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima è pari ad

€ 137.000,00 – €16.869,65 = € 120.130,35 arrotondato ad **€ 120.000,00**

(Euro centoventimila/00).

* * * * *

In risposta al punto B

B.1 Identificazione del bene, confini e dati catastali

B.1.1 – Ubicazione

I beni pignorati sono costituiti da:

- Proprietà per l'intero di un immobile ad uso residenziale sito in Provincia di Genova, Comune di San Colombano Certenoli, precisamente in via Davide Norero 130 int 4, piano primo.
- Proprietà per l'intero di un immobile ad uso posto auto coperto sito in Provincia di Genova, Comune di San Colombano Certenoli, precisamente in via Davide Norero 136 int C, piano S1.

Non risulta vi sia vincolo di pertinenzialità urbanistico tra i due immobili; tuttavia nell'atto di acquisto in merito è testualmente scritto: "A detto appartamento è annesso come accessorio e compreso nella vendita: POSTO AUTO distinto con la lettera C, al piano seminterrato, con accesso dal civico numero 136 confinante con lo spazio di manovra, posto auto D, posto auto B e distacco su mappale 36.



Come sopra esposto, si ritiene comunque di proporre, un unico lotto di vendita.

B.1.2 - Riferimenti catastali (Cfr. All.to D – Visure e planimetrie catastali)

L'appartamento è sito in San Colombano Certenoli (Ge), via Davide Norero 130 int. 4, piano primo, risulta iscritto al C.E.U del Comune di San Colombano Certenoli in capo a:

[REDACTED]
proprietà per 1/1 [REDACTED]

con i seguenti riferimenti:

Comune di San Colombano Certenoli; foglio 44, particella 1192, sub 25, cat. A/3, classe 2, vani 5, superficie catastale totale 92 mq, totale escluse aree scoperte 83, rendita € 309,87.

Si evidenzia che come detto in precedenza nella documentazione catastale è riportato un indirizzo errato infatti l'indirizzo dell'immobile è via Domenico Norero civ. 60 int. 6, mentre dagli approfondimenti eseguiti presso gli uffici comunali risulta corretto l'indirizzo via Davide Norero civ. 130 int. 4, indicato nel pignoramento.

Il posto auto è sito in San Colombano Certenoli (Ge), via Davide Norero 136 int. C, piano S1, risulta iscritto al C.E.U del Comune di San Colombano Certenoli in capo a:

[REDACTED]
proprietà per 1/1 [REDACTED]

con i seguenti riferimenti:

Comune di San Colombano Certenoli; foglio 44, particella 1192, sub 4, cat. C/6, classe 1, Consistenza 20 m², Superficie catastale 23 m², rendita € 43,38.

Si evidenzia che, come detto in precedenza, nella documentazione catastale è riportato un indirizzo errato infatti l'indirizzo dell'immobile indicato è via Domenico Norero civ. 60 int. C, mentre dagli approfondimenti eseguiti presso gli uffici comunali risulta corretto l'indirizzo via Davide Norero civ. 136 int. C, indicato nel pignoramento (Cfr. All.to D – Planimetrie e Visure catastali)

B.1.3 – Confini



L'immobile ad uso abitativo confina partendo da Nord e procedendo in senso orario: con strada Provinciale 225 della Fontanabuona; tramite muri perimetrali e terrazza annessa con distacco condominiale; tramite muri in comunione con appartamento interno 5 (già interno 7); tramite muri in comunione con vano scale condominiale; tramite muri in comunione con appartamento interno 3 (già interno 5); sopra appartamento int. 6 e sotto int. 2.

Il posto auto confina partendo da Nord e procedendo in senso orario: con lo spazio di manovra; tramite muro in comunione con posto auto D, tramite muri perimetrali con posto auto scoperto B; tramite muri perimetrali con distacco su mappale 36.

* * * *

B.2. Sommara descrizione del bene

B.2.1 Caratteristiche del fabbricato contenente l'immobile oggetto della stima.

(Cfr. All.to E – Documentazione fotografica)

Il fabbricato cui appartiene l'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di San Colombano Certenoli, Comune sparso della città metropolitana di Genova, in via Davide Norero. Fanno parte del fabbricato i civici 130, 132, 134 e 136.. Il Comune è attraversato principalmente dalla strada provinciale 225 della Fontanabuona che gli permette il collegamento stradale con Orero e Cicagna, a nord, e Carasco a sud. I servizi offerti dal Comune sono quelli tipici dei piccoli centri, distribuiti nelle diverse frazioni; non vi sono molti servizi nelle immediate vicinanze dell'edificio di interesse, è presente tuttavia la scuola per l'infanzia. Il caseggiato è stato completamente ristrutturato nel 2006 con interventi di fusione e frazionamenti risultando, pertanto, in buon stato di manutenzione.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate color beige mentre gli infissi sono persiane alla genovese color verde.

Il portone di ingresso ha telaio in alluminio ed anta vetrata.

L'atrio del condominio ha pavimenti in piastrelle di marmo di Carrara e pareti intonacate



e tinteggiate in color bianco.

Le scale hanno alzata e pedata in marmo e ringhiera di metallo con corrimano in legno.

Anche le pareti del vano scala sono intonacate e tinteggiate in bianco.

B.2.2 – Consistenza (Cfr. All.to C – rilievo stato attuale, All.to E – Documentazione fotografica)

L'unità immobiliare, ad uso residenziale, è composta da piccolo ingresso, , soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere e due bagni. Completa la proprietà un terrazzo di circa mq 40.

Abitazione:

Superficie in pianta:

- o Superficie lorda mq 82,00
- o superficie terrazzo:
mq. 40 incidenza ai fini del calcolo della superficie commerciale 35% per 10 mq e 10% per la superficie in eccedenza
 $10,00 \cdot 0,35 + 30,00 \cdot 0,10$ mq 6,50

Totale superficie mq 88,50

Il posto auto ha connotazione tipica del box, risulta infatti chiuso su tre lati ed è solamente sprovvisto della serranda; è di ampia superficie.

Superficie in pianta:

- o Superficie lorda mq 23,00

Totale superficie mq 23,00

B.2.3 - Finiture (Cfr. All.to E – Documentazione fotografica)

Finiture abitazione

Pavimenti: i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, nel bagno di servizio sono color azzurro, nel bagno principale sono blu, nel resto della casa sono beige.

I pavimenti sono in buono stato di manutenzione.

Rivestimenti: I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati color bianco.



Le pareti dei locali igienici sono rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa cm.205. La parete dell'angolo cottura è rivestita in piastrelle ceramiche con effetto spugnato beige su sfondo bianco fino ad un'altezza di circa cm 167.

Infissi interni: Il portoncino caposcala è blindato ad un'anta, le altre porte presenti sono in tamburato color bianco con maniglie tipo ottone, in buon stato di manutenzione.

Finestre: gli infissi sono in PVC con vetrocamera anch'esse in stato di manutenzione buono.

Serramenti esterni: costituiti da Persiane alla genovese metalliche, color verde.

Finitura posto auto

Il posto auto, come descritto in precedenza è chiuso su tre lati da pareti tinteggiate in lavabile color bianco, è dotato di finestra. Il pavimento è in cemento tipo "elicotterato" e presenta alcune fessurazioni.

B.2.4 - Esposizione e luminosità

L'esposizione dei locali è buona e sono presenti bucatore sufficienti in numero e dimensione, pertanto l'appartamento risulta essere luminoso.

La luminosità non è un fattore determinante per la valutazione del posto auto; è comunque presente una finestra.

B.2.5 - Impianti tecnologici

L'immobile è dotato di impianto elettrico, citofonico, impianto tv, impianto di riscaldamento autonomo con calderina a funzionamento combinato per riscaldamento e acqua calda sanitaria.

Non è presente l'ascensore

Nel complesso gli immobili risultano essere in buono stato di manutenzione.

* * * *

[REDACTED]



15155140

— 0715515 —

B.5- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico all'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

L'immobile è locato.

L'edificio sorge in area ricadente nel Piano di Bacino del Torrente Lavagna, in ambito territoriale 73, del P.T.C.P area ID CO Insedimento Diffuso a regime normativo di



Consolidamento; l'area è soggetta a vincolo paesaggistico – D.Lgs. 42/04 parte III, non è soggetta a vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i. (Cfr. All.to F -Cartografia).

Si segnala inoltre che l'area ricade all'interno della zona di rispetto cimiteriale.

Dall'atto di acquisto si riporta " *..il complesso immobiliare...è munito di impianto fognario costituito da fossa settica posta sul terreno di cui al foglio 44 mappale 1041 ed area di pertinenza del mappale 36.....nonchè da rete fognaria fino al fiume.....*" ed ancora " *..Si da atto che l'immobile compravenduto ha servitù di fognatura sul mappale 1041 ed area di pertinenza del mappale 36 con facoltà di accedere a detto fondo servente e di provvedere al compimento delle opere che si renderanno eventualmente necessarie per gli adempimenti di legge e comunque per garantire e/o ampliare la servitù per le necessità dell'edificio sempre rispettando l'attuale ubicazione.*"

Millesimi generali appartamento 89,00/100

Millesimi generali posto auto 3,00/100

Le spese condominiali annue ammontano a circa € 400,00 per l'appartamento ed € 20,00 per il posto auto.

Insoluti condominiali alla data del 10 novembre 2016: € 2.669,65.

Per la regolarità edilizia si rimanda al punto B.7 della presente relazione.

* * * * *

B.6- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (Cfr. All.to I- Certificazione Notarile)

B.6.1- Iscrizioni

Sui bene di cui sopra gravano le seguenti ISCRIZIONI IPOTECARIE:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

B.6.2- Trascrizioni

Sull'immobile gravano le seguenti **TRASCRIZIONI**:

[REDACTED]

B.7- Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione di agibilità.

B.7.1 Regolarità edilizia

Il perito sottoscritto ha svolto le debite ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Colombano Certenoli e presso l'Ufficio del Territorio - Catasto dei Fabbricati al fine di verificare, per l'immobile in oggetto, la conformità dello stato attuale del bene in relazione alle risultanze catastali e progettuali.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Colombano Certenoli sono stati reperiti:

- Autorizzazione Paesistica [REDACTED]
- Permesso di costruire [REDACTED]
- Il permesso di costruire [REDACTED]
[REDACTED] alle cui planimetrie si evince la regolarità edilizia dell'appartamento
- Autorizzazione di Agibilità [REDACTED]
- Denuncia Inizio Attività Edilizia inerente opere da eseguirsi al piano fondi dell'immobile sito in via Norero civ. 136; dalle planimetrie allegata si evince la regolarità del posto auto .



I posti auto non sono sottoposti a vincolo di pertinenzialità .

L'analisi della documentazione catastale ha permesso di accertare:

- l'inesattezza degli indirizzi indicati nelle visure catastali e nelle planimetrie;
- la planimetria catastale del posto auto non riporta la parete divisoria con l'adiacente posto auto D, come invece sono lo statò assentito e quello riscontrato sul posto.

Per la regolarizzazione di queste imprecisioni sarà necessario incaricare un tecnico per la compilazione e presentazione della pratica presso l'Agenzia del Territorio, oltre al. L'importo complessivo della prestazione professionale e degli oneri di presentazione può essere stimato in € 500,00.

B.7.2 Urbanistica.


Nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di San Colombano Certenoli l'immobile in oggetto ricade in ambito AR-BS: ambito di riqualificazione zone residenziali sature.

La zona è considerata satura con minimi margini di evoluzione da conseguirsi soprattutto con il recupero dell'esistente e attraverso ampliamenti volumetrici utilizzando corretti parametri evolutivi della tipologia presente.

L'edificio ricade nell' area del Piano di Bacino del Torrente Lavagna, in ambito territoriale 73, del P.T.C.P. area ID CO Insediamiento Diffuso a regime normativo di Consolidamento; l'area è soggetta a vincolo paesaggistico – D.Lgs. 42/04 parte III, non è soggetta a vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i. (Cfr. All.to F -Cartografia).

Si segnala inoltre che l'area ricade all'interno della zona di rispetto cimiteriale.

B.7.3 Decreto di agibilità:

Come sopra esposto l'immobile, ha ottenuto l'abitabilità con provvedimento 



* * * * *

In risposta al punto C

Attestazione di Prestazione Energetica



In data 10.11.2016 è stata presentata l'Attestazione di Prestazione Energetica a firma

[REDACTED], con n. [REDACTED] di Certificato e n° [REDACTED]
[REDACTED]. La classe energetica derivata è F. (Cfr. All.to H)

* * * * *

In risposta al punto D

“..Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti
comodamente divisibile in natura,.....”

Non ricorre il caso.

* * * * *

Rimanendo a disposizione per quant'altro occorra aggiungere o precisare.

Genova, 10 novembre 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Antonella De Gaetano

