

TRIBUNALE DI GENOVA
Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott. Daniele Bianchi

Causa R.G.E. n. 421/2016

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
promossa da

C.T.U.: Arch. Sara Pettinari



SOMMARIO

1.	PREMESSA	3
1.1	NOMINA, GIURAMENTO, QUESITO	3
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
3.	SCOPO DELLA STIMA E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	7
4.	DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART., 567 C.P.C.	7
5.	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA	8
5.1	CONFINI	8
5.2	DATI CATASTALI	8
6.	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	9
6.1	CARATTERISTICHE ESTRINSECHE.....	9
6.1.1	L'EDIFICIO.....	10
6.2	CARATTERISTICHE INTRINSECHE.....	10
6.2.1	L'UNITA' IMMOBILIARE.....	10
6.2.2	FINITURE	12
7.	PROPRIETA' DEL BENE	13
8.	STATO DI POSSESSO/OCCUPAZIONE DEL BENE	13
9.	ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	14
9.1	SPESE DI GESTIONE	14
9.2	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE	14
10.	ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPOINBILI ALL'ACQUIRENTE	15
10.1	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO.....	15
11.	REGOLARITA' URBANISTICA	15
12.	REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE	17
13.	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	18
14.	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	21
14.1	ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	21
14.2	STATO D'USO E MANUTENZIONE	21
14.3	STATO DI POSSESSO.....	21
14.4	VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	21
14.5	SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.....	21
15.	CONCLUSIONI	22
16.	ELENCO ALLEGATI	23



LOTTO UNICO: appartamento posto al primo piano del fabbricato sito a Genova in **Via Agostino Castelli civ. 2 int. 20**

1. PREMESSA

1.1 NOMINA, GIURAMENTO, QUESITO

La sottoscritta architetto Sara Pettinari, C.F. PTTSTRA65R55E290X, con studio in Via Trento 30, tel. 328.3354655, mail sarapettinari.arch@gmail.com, sara.pettinari@archiworldpec.it, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti Paesaggisti Pianificatori Conservatori della provincia di Genova al n. 2070 e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata consulente nella procedura in epigrafe.

In data 2 novembre 2016 la scrivente prestava il giuramento di rito ed accettava l'incarico di dare risposta al seguente quesito:

Verifichi l'esperto innanzitutto 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 di 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 quadro 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 di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché 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 mersa che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile in lotti autonomi:

1. *L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*



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 venti 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data 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 sull'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 straordinari 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 e 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 verifichi 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 ed 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, 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 06/06/2001 n. 380 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 L. 28/02/1985 n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR 06/06/2001 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*
9. *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.*

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Arch. Sara Pettinari nominata in data 20/10/2016 nella causa in epigrafe, prestato il giuramento di rito in data 02/11/2016, prendeva atto del quesito disposto dal G.E. e del termine per il deposito della relazione scritta, stabilito almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata il giorno 03 febbraio dell'anno 2017.

La sottoscritta CTU esaminava i documenti depositati e iniziava le operazioni peritali mediante accertamenti presso gli uffici pubblici.

Il 31/10/2016 la scrivente si recava prima presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali per reperire la planimetria catastale ed effettuare la visura storica dell'immobile, quindi si recava presso l'Agenzia delle Entrate – DPGE UT Genova 2 – per verificare l'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati.



La sottoscritta CTU effettuava inoltre un primo sopralluogo per effettuare una prima ricognizione dell'area, per visionare l'immobile e per reperire i dati relativi all'amministratore di condominio.

Nello stesso giorno la scrivente si recava anche all'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova per reperire il certificato di residenza dei debitori esecutati.

In data 17/11/2016 la sottoscritta CTU si recava presso l'Archivio Storico del Comune di Genova per visionare il progetto originale dell'immobile, la cui epoca di costruzione risale al 1930 (allegato 10)

Il 22/12/2016 la sottoscritta CTU faceva richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Visura Progetti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova e verificava l'esistenza di eventuali domande di condono edilizio.



Il 23/12/2016 si recava nuovamente presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Genova per richiedere il certificato dello stato di famiglia (allegato 8) e presso l'Archivio di Stato Civile per richiedere copia dell'atto di matrimonio, se esistente.

In data 29/12/2016 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari la scrivente effettuava l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie (allegato7).

Il 19/01/2016 la scrivente si recava presso l'Ufficio Visura per visionare la pratica richiesta e ne richiedeva copia.

Il 24/01/2017 la sottoscritta CTU si recava nuovamente presso l'Ufficio Visura per ritirare copia dei documenti richiesti (allegato 11) e lo stesso giorno si recava presso lo Sportello Unico dell'Edilizia Privata – Unità operativa Territoriale – zona 2 – Valpolcevera per accertare quale pratica fosse necessaria per sanare l'immobile oggetto di stima.

In data 01/02/2017 la scrivente si recava presso la Segreteria Organi Istituzionali – Ufficio Rilascio Atti in Via Garibaldi Palazzo Albini – Stanza 127/140 per verificare l'esistenza del certificato di abitabilità dell'immobile.

3. SCOPO DELLA STIMA E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'anno 2017 dell'abitazione sita nel Comune di Genova, Municipio II Centro Ovest, in Via Agostino Castelli civ. 2 interno 20

La presente stima è eseguita nel mese di gennaio 2017.

4. DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART., 567 C.P.C.

Nella documentazione depositata agli atti era presente relazione notarile a firma della Dott.ssa Maria Landolfo che riporta l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni e l'elenco delle formalità gravanti sul bene.

Non erano presenti gli estratti catastali e la planimetria catastale dell'immobile reperiti dalla sottoscritta CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Genova – Territorio – Servizi Catastali.



5. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA

L'immobile, a destinazione residenziale, è sito nel Comune di Genova a Sampierdarena, Municipio Il Centro Ovest, in Via Agostino Castelli civico 2 interno 20 al quinto piano.

5.1 CONFINI

L'unità immobiliare confina:

- a nord: muri perimetrali, distacco condominiale
- a est: muri perimetrali, affaccio su strada laterale, distacco condominiale
- a sud: muri perimetrali, affaccio cavedio interno, vano scale
- a ovest: vano scale, unità immobiliare int. 19
- sopra: altra unità immobiliare sesto piano
- sotto: altra unità immobiliare quarto piano

5.2 DATI CATASTALI

- Sezione Urbana SAM
- Foglio 41
- Particella 861
- Sub 21
- Zona censuaria 3
- Categoria A/3
- – Classe 4
- Consistenza 6,5 vani
- Superficie catastale 104 mq
- Rendita catastale 721,75 €

L'immobile è di tipo economico.



Rispetto ai dati catastali presenti sull'atto di provenienza è stato modificato il numero della particella catastale, divenuta n. 861 in seguito a variazione del 16/05/2014 prot. n. GE0086242 in atti dal 16/05/2014 Bonifica identificativo catastale (n.24225.1/2014)

Sulla visura catastale è inoltre indicato erroneamente il quarto piano, l'unità immobiliare si trova al piano quinto.

6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima si trova al primo piano di un edificio ad otto piani fuori terra costruito negli anni 30 a Sampierdarena in Via Agostino Castelli civ. n. 2.

6.1 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Nel 1926 Sampierdarena fu annessa alla grande Genova e iniziò così la sua trasformazione in quartiere periferico. Successivamente, negli anni 30 ebbe luogo l'ampliamento del porto e venne spianata la collina di San Benigno, dove più tardi negli anni 90 venne realizzato il quartiere di "San Benigno" adibito a centro direzionale, mentre verso ponente veniva riqualificata l'area presso la foce del Torrente Polcevera denominata Fiumara, inaugurata nel 2002, comprendente centro commerciale, palasport e centro divertimenti.

Il quartiere si sviluppò verso monte negli anni '60 e furono costruiti edifici popolari ad alta densità edilizia, privi di spazi verdi. Il conseguente aumento del traffico e la carenza di parcheggi hanno contribuito a incrementare i problemi legati alla viabilità.

La viabilità pubblica, nella zona in esame, è garantita dalla presenza di molti mezzi di trasporto pubblico che congiungono Sampierdarena con il centro cittadino e con il ponente.

A poca distanza dall'immobile si trova Via Cantore, strada principale di Sampierdarena e sede di molti negozi. Anche l'Ospedale di Villa Scassi è raggiungibile a piedi in 20 minuti circa. Verso ponente si trovano la stazione ferroviaria, il centro commerciale ed il Palazzo della Salute della Fiumara.

Il contesto sociale nell'ultimo decennio ha subito profonde trasformazioni, è aumentata notevolmente la presenza di cittadini stranieri, è stato registrato un continuo aumento delle condizioni di degrado del quartiere e si susseguono continui episodi di micro-criminalità che richiedono spesso l'intervento delle Forze dell'Ordine



6.1.1 L'EDIFICIO

L'epoca di costruzione dell'edificio risale al 1930, il progetto originale è depositato presso l'Archivio Storico del Comune di Genova con il n. 584 del 1930 (allegato 10).

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente non è presente agli atti il certificato di abitabilità dell'immobile.

Il fronte principale del fabbricato è rivolto verso est e si affaccia su Via Agostino Castelli, strada carrabile che collega Via Buranello a Via Cantore, non molto trafficata. Fonte di inquinamento acustico è invece la presenza della ferrovia che corre sul lato sud dell'edificio a pochi metri di distanza.

Il fabbricato si eleva per sei piani fuori terra ed il piano strada è adibito a magazzini e negozi.

Lo stato di manutenzione dell'edificio è buono. Il fronte principale presenta un basamento con finitura in bugnato ad intonaco, aggetti e cornici intorno alle finestre del secondo piano e finiture architettoniche tipiche degli anni 30. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato. L'edificio presenta un unico accesso su Via Agostino Castelli, è dotato di impianto citofonico e di antenna TV

Il portone è costituito da doppi serramenti, quelli esterni in legno e quelli interni in ferro verniciato di colore verde. Il vano scale è dotato di ascensore e gli spazi comuni presentano finiture discrete.

6.2 CARATTERISTICHE INTRINSECHE

6.2.1 L'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è composta da un ingresso, n. 4 camere, un bagno ed una cucina. Dall'ingresso sul quale si affaccia una camera si prosegue lungo un corridoio dal quale si accede alle stanze. Due camere, la cucina ed il bagno hanno affaccio verso sud, sul cavedio, le camere esposte a ovest e nord si affacciano su distacco condominiale.





La planimetria catastale è del 1940 e risulta essere "ultima in atti" (allegato 4).

Lo stato di manutenzione all'interno dell'immobile è sufficiente, al di sopra del rivestimento in piastrelle del bagno sono presenti macchie di umidità da condensa in corrispondenza della parete confinante con la cucina, mentre sulla parete esterna è presente una fioritura superficiale dell'intonaco, molto probabilmente causata da infiltrazioni d'acqua.

Le superfici dell'immobile sono state computate come segue:

- S.E.L. (superficie esterna lorda): 112.32 mq
- S.I.N. (superficie interna netta): 96.62 mq,
- Superfici secondarie: balcone: 2.70 mq (valutato al 25%)

La superficie commerciale deriva dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile:

DESCRIZIONE SUPERFICIE	mq	Rapporto mercantile	Prodotto
Superficie Principale	112.32	1.00	112.32
Superficie Secondaria balconi	2.70	0.25	0.67
Superficie Commerciale			112.99

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **113,00 mq.**

La superficie interna, facendo riferimento all'allegato n.3, è così composta:

- **Ingresso:** mq 7.68
- **Camera 1:** mq 13.14 con finestra esposta verso sud su cavedio interno
- **Camera 2:** mq 10.93 con finestra esposta verso sud su cavedio interno
- **Camera 3:** mq 16.72 con finestra esposta verso nord su distacco condominiale
- **Camera 4:** mq 18.73 con finestra esposta verso nord su strada secondaria
- **Cucina:** mq 11.28 con finestra esposta verso sud su cavedio interno
- **Servizio igienico:** con finestra esposta verso sud su cavedio interno

6.2.2 FINITURE

Pavimenti e rivestimenti:

Il pavimento dell'ingresso, del corridoio e delle camere è in graniglia alla genovese con decori nelle camere e si trova in buono stato. La cucina ed il bagno hanno il pavimento in piastrelle di grès e rivestimento in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 1.65 m in cucina e di 2.20 m in bagno.

Serramenti esterni:

sono tutte in alluminio anodizzato con telaio fisso in legno, vetro singolo e persiane in legno di colore marrone.

Serramenti interni:

la porta caposcala è a due ante in legno. Le altre porte interne sono in legno e legno/vetro.

L'altezza del soffitto è pari a 3.28 m, il controsoffitto del corridoio è alto 2.82 m e 2.36 m in prossimità della cucina per la presenza delle vasche dell'acqua nel soppalco.

Sui soffitti delle camere sono presenti cornici in gesso di semplice tipologia.

Tutte le pareti sono tinteggiate di bianco, nella camera matrimoniale c'è la tappezzeria

Il servizio igienico è dotato di, lavabo, wc, bidet e vasca

L'impianto di riscaldamento è autonomo.

E' presente l'interruttore magnetotermico differenziale (salvavita).



È presente l'impianto citofonico con apriporta elettrico.

È presente l'impianto ricezione TV.

7. PROPRIETA' DEL BENE

8. STATO DI POSSESSO/OCCUPAZIONE DEL BENE



9. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

9.1 SPESE DI GESTIONE

Le spese condominiali sono divise in due gestioni separate in quanto la caldaia è comune agli edifici contraddistinti dai civici 2 e 4 (allegato 12):

- CASTELLI 2 gestisce secondo l'anno solare dal 01/01 al 31/12 le spese ordinarie e straordinarie del caseggiato quali spese generali, scale, ascensore, ecc.;

Le spese insolute relative alla gestione CASTELLI 2 ammontano a € 9.354,93 € di rate ordinarie e straordinarie scadute (ascensore 2015, camini/gronda/cornicione e fogna condominiale)

- CASTELLI 2 E 4 che gestisce dal 01/07 al 30/06 le spese riguardanti il riscaldamento.

Le spese di riscaldamento relative alla gestione CASTELLI 2 E 4 ammontano a 4.231,18 €, di cui di rate scadute; oltre 1.104,00€ di rate deliberate e non ancora scadute.

Nei due anni precedenti la redazione della presente perizia a carico dei debitori esegutati risultano in totale 13.586,11 € di spese condominiali insolute.

9.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE

Dalle indagini effettuate presso l'Archivio di Stato Civile non esiste l'estratto di matrimonio degli esegutati. La scrivente non ha potuto accedere alla documentazione essendo gli esegutati coniugati



10. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

10.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO

Come risulta agli atti, a tutto il 04/08/2016 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto indicato di seguito:

11. REGOLARITA' URBANISTICA

L'area sulla quale insiste l'immobile:

- Ricade in zona AC-IU, Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico, del Piano Urbanistico del Comune di Genova vigente dal 03.12.2015 (allegato 1)



- L'immobile non ricade all'interno di aree tutelate secondo quanto previsto dal D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (allegato 4).



PUC Genova vigente dal 03.12.2015

- AMBITI DEL TERRITORIO URBANO**
- AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano
 - AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato
 - AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico
 - AC-AR ambito di conservazione Antica Romana
 - AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico
 - AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale
 - AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano
 - AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale
 - ACO-L ambito complesso per la valorizzazione del litorale



COMUNE DI GENOVA



PIANO URBANISTICO COMUNALE



scala 1:5.000

ASSETTO URBANISTICO

Ordine Urbanistica, S.U. e Grandi Progetti

STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

37



Dal sito www.sitap.beniculturali.it

12. REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile in esame si presenta oggi come riportato nella planimetria in allegato n. 3, frutto di misurazioni dirette sul sito.

Si rilevano difformità tra lo stato rilevato e la planimetria catastale e tra la planimetria catastale e il progetto approvato nel 1930.

La planimetria catastale del 1940 risulta essere l'ultima presentata in atti.

Presso l'ufficio Visura Progetti del Comune di Genova non sono stati trovate richieste di condono edilizio in base alla Legge 47/85, alla successiva Legge 23/12/94 n. 724 e successiva Legge 326/2003.

Dalle indagini effettuate dalla sottoscritta è stata reperita una pratica in sanatoria per opere interne, ai sensi dell'art. 48 della L. 47/85, effettuata dalla Sig.ra Giaminardi Aldina, precedente proprietaria dell'immobile, ed inviata al Comune di Genova in data 30 giugno 1986 Prot. Gen n. 1785 con la quale la stessa dichiarava di avere eseguito nell'anno 1971 opere interne, in particolare lo spostamento della tramezza posta tra la cucina e il servizio igienico per l'ampliamento di quest'ultimo.

Dal raffronto tra lo stato attuale rilevato dalla scrivente e la planimetria catastale si riscontrano le seguenti difformità schematizzate nell'allegato n. 5:

- Nell'ingresso non sono presenti le tramezze che delimitano la dispensa;
- le due tramezze poste tra la camera e il servizio igienico e tra quest'ultimo e la cucina non sono nella posizione indicata sulla planimetria catastale.
- Il poggiolo si trova sulla facciata esposta a ponente nel vano adiacente alla cucina e non dove indicato nella planimetria catastale.
- La finestra della cucina si trova sulla parete esterna esposta a sud e si affaccia sul cavedio

Dall' esame visivo all'interno dell'immobile non risulta siano stati effettuati lavori di ristrutturazione interna in epoca recente.

I Sigg.ri Viazzi Giancarlo e Viazzi Manfredi, eredi della Sig.ra Giaminardi Aldina, come si evince dall'atto di compravendita dell'immobile a pagina 4 (allegato 2), dichiarano che le opere relative all'unità immobiliare sono iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967.

Le difformità rilevate sui prospetti esterni relative al diverso posizionamento delle bucaure e la diversa disposizione delle tramezze interne sono sanabili mediante la presentazione di una comunicazione di cui all'art. 48, comma 2, della L.R. 16/2008 e s. m. preceduta dal versamento di una somma pari a € 516,00, oltre alla variazione catastale

Le spese per la redazione delle pratiche sono le seguenti:

Oneri comunali: 516,00 € di oblazione

Oneri catastali: 50,00 € diritti di presentazione

Oneri professionali per la redazione delle pratiche comunali e Docfa: 1.500,00 € oltre oneri fiscali

L'importo complessivo per la regolarizzazione edilizia è pari a circa 2.500,00 € di cui 566,00 € per oneri e 1.900,00 € circa per prestazioni professionali.

13. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la stima dell'appartamento si utilizza il metodo del valore di mercato. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso.

La stima del valore dell'immobile di cui si tratta è stata eseguita tenendo conto dell'attuale crisi di mercato, sono stati presi in considerazione beni consimili nella zona di ubicazione dell'immobile, si è preso atto della distribuzione interna, altezza di piano, esposizione, caratteristiche tecnico-



costruttive e manutentive del compendio immobiliare in questione (età, qualità e stato) e delle risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici.

Le informazioni sui valori di mercato sono state reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie di intermediazioni immobiliari della zona, la stampa specializzata nel settore immobiliare, l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI del primo semestre 2016, FIAIP - Osservatorio Immobiliare della Liguria 2016, Borsino Immobiliare.

I prezzi degli immobili venduti nell'ultimo semestre nella zona in oggetto, secondo le informazioni reperite presso le agenzie immobiliari, sono leggermente più bassi rispetto ai valori OMI del primo semestre 2016 e variano da circa 700,00 € a 900,00 €/mq.

Anno precedente		Prezzi Anno 2015					
Prezzi abitazioni anno 2015	Quartiere	Ristrutturato / Nuovo		In buono stato		Da ristrutturare	
		Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
	SAMPIERDARENA - Via Buranello	1.000	1.200	850	1.000	700	850
	SAMPIERDARENA - Via Cantore	1.800	2.000	1.500	1.800	1.200	1.500

FIAIP – Osservatorio Immobiliare della Liguria 2016



MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA quotazioni di locazione	
Abitazioni e Ville	uffici	Box & Parcheggio	Locali & Negozi
ABITAZIONI CIVILI	Tipologia molto richiesta. VENDI SUBITO!		
2ª FASCIA (ubicat. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1ª FASCIA (ubicat. maggior pregio)	Calcola il valore
934 €/mq	1.148 €/mq	1.362 €/mq	Valutometro
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO	Tipologia molto richiesta. VENDI SUBITO!		
2ª FASCIA (ubicat. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1ª FASCIA (ubicat. maggior pregio)	Calcola il valore
739 €/mq	876 €/mq	1.012 €/mq	Valutometro

BORSINO IMMOBILIARE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1Provincia: **GENOVA**Comune: **GENOVA**Fascia/zona: **Semicentrale/BURANELLO-SAMPIERDARENA TS M (LUNGOMARE CANEPA.V REL
A.V.GIOVANNETTI-P.ZZA MODENA**Codice zona: **C23**Microzona: **38**Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1550	L	4,1	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1100	L	3,9	5,4	L
Autorimesse	Normale	1050	1500	L	4,7	6,9	L
Box	Normale	1750	2500	L	8,2	11,6	L
Posti auto coperti	Normale	1650	2300	L	8,7	12	L
Posti auto scoperti	Normale	1550	2150	L	7,4	10,3	L

Si tengono in considerazione le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile **valore a metro quadrato** dell'immobile oggetto di stima risulta pari a **€ 1.000,00**.

Ciò determina un **valore complessivo** dell'immobile pari a:

1.000,00 € x 113,00 mq = € 113.000,00 arrotondabile a **110.000 € (centodiecimila/00 euro)**

14. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

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

14.1 ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Costo della sanatoria: 566,00 €

Costi per spese e onorari professionali: 1.900,00 €

In totale circa 2.500,00 € corrispondenti a circa il 2% del valore stimato dell'immobile

14.2 STATO D'USO E MANUTENZIONE

L'edificio si trova in discrete condizioni, l'unità immobiliare versa in condizioni sufficienti.

Non si riportano correzioni relative al deprezzamento per deperimento fisico e obsolescenza funzionale dell'immobile in quanto gli immobili che sono stati presi come riferimento in zona sono simili a quello in esame e presentano analoghe caratteristiche tecniche e funzionali.

Si prendono in considerazione gli oneri e i costi di cui sopra per la regolarizzazione edilizia

Si riporta invece una correzione relativa al deprezzamento per obsolescenza economica pari al 5% poiché, a causa della situazione attuale del mercato immobiliare, il livello di domanda di immobili sul mercato è insufficiente.

14.3 STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dai debitori esecutati.

14.4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Nessuno

14.5 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Risultano a carico dei debitori esecutati:

- € 9.354,93 - spese relative al condominio CASTELLI 2 - rate ordinarie e straordinarie scadute (ascensore 2015, camini/gronda/cornicione e fogna condominiale)
- 4.231,18 € - spese di riscaldamento relative al condominio CASTELLI 2 E 4 rate scadute;
- 1.104,00 € spese di riscaldamento relative al condominio CASTELLI 2 E 4 - rate deliberate e non ancora scadute.



Nei due anni precedenti la redazione della presente perizia a carico della debitrice esecutata risultano in totale **13.586,11 €** di spese condominiali insolute.

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

- 2.500,00 € per oneri di regolarizzazione urbanistica
- 13.586, 11 € per spese condominiali insolute
- 5.500,00 € per obsolescenza economica

La sommatoria delle detrazioni ammonta a 21.856,11 €

In ragione delle correzioni operate il **valore a metro quadrato risulta pari a 780,00 €.**

Pertanto il **più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad € 88.140,00 arrotondabile ad € 88.000,00 (ottantottomila/00).**

La vendita dell'immobile sarà soggetta a tassa di registro.

15. CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U. ritiene di aver portato a termine l'incarico affidato con serietà e completezza d'indagine e rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice Istruttore per fornire eventuali delucidazioni o chiarimenti sulle analisi compiute e sulla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

La presente relazione viene trasmessa in via telematica e n. 1 copia cartacea di cortesia depositata in Cancelleria.



16. ELENCO ALLEGATI

- A1 Verbale inizio operazioni peritali
- A2. Atto di provenienza dell'immobile su carta libera
- A3. Pianta stato attuale rilevato
- A4. Planimetria catastale
- A5. Raffronto planimetria catastale - stato attuale rilevato
- A6. Visura storica catastale
- A7. Aggiornamento ispezione ipotecaria
- A8. Certificato stato di famiglia
- A9. Certificati di residenza degli occupanti l'immobile
- A10. Estratto del progetto approvato n. 584/1930
- A11. Estratto art. 48 L.47/85 – opere interne
- A12. Spese condominiali insolute
- A13. Relazione fotografica
- A14. Attestato di Prestazione Energetica

Genova, 2 febbraio 2017



ALLEGATO 1

Verbale inizio operazioni peritali

