

STUDIO TECNICO



GEOMETRA NATALE MAZZEI

VIA S. TOMASO d'AQUINO 9/2
16154 GENOVA
tel: 333-5905332
www.studiomazzei.it
e-mail: info@studiomazzei.it

n° R.E. 502/16

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE VII°
UFFICIO FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare promossa da:

✓ **- Creditore Procedente -**
contro
✓
intervenuti
✓

G.E. Dott. Rosario Ammendolia

<i>Vers.</i>	<i>data</i>	<i>Rev. n°</i>	<i>data</i>	<i>committente</i>
1	08/05/17	0	--	Trib.civ.ge



Lotto numero 1 e unico:

- edificio in corso di ristrutturazione, al rustico, composto da num. 3 piani disposti su livelli differenti, sito in Via Cima San Pantaleo civ. 7, Genova oltre ad appezzamento di terreno adiacente all'edificio.

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

a) edificio sito in Genova, Via Cima San Pantaleo civ. 7:

edificio in corso di ristrutturazione, al rustico, disposto su tre livelli, con previste num. 3 unità immobiliari, rispettivamente ubicate a piano seminterrato, piano terra (terrazza) piano primo, allo stato attuale al "rustico".

Dall'esame della planimetria catastale dell'immobile si desume che il mappale 239 corrisponde di fatto al sedime dell'edificio di Via Cima San Pantaleo 7 comprensivo di volume esterno ad uso deposito ed il graffato terrazzo presente sul lato sud.

b) terreno, mappale 1056 adiacente l'edificio di sito in Genova, Via Cima San Pantaleo civ. 7, costituito da un appezzamento di forma pressoché triangolare aderente per un lato con l'edificio civ. 7, incolto e improduttivo allo stato attuale, interessato dalle opere di ristrutturazione complessiva dell'edificio di Via Cima San Pantaleo 7.

1.1 - Dati tecnici:

a) edificio sito in Genova, Via Cima San Pantaleo civ. 7:

superficie commerciale rilevata:

Piano seminterrato: 72,74 mq



Piano terra: 120,17 mq

Piano primo: 130,06 mq

b) terreno, mappale 1056:

superficie commerciale:

97 mq previsti come area a parcheggio nel progetto di ristrutturazione di cui effettivi a parcheggio circa 52 mq.

1.2 - Calcolo Superficie virtuale commerciale:

Indicazioni circa i metodi di computo delle superfici commerciali da applicarsi ai casi specifici:

Computo consistenze redatto in conformità alle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, allegato 2".

Trovandosi l'immobile con opere edilizie non completate, al fine di redigere corretta stima, di seguito vengono elencate le superfici commerciali degli immobili alla luce della citata ristrutturazione edilizia.

La superficie commerciale corrispondente al computo della superficie lorda interna (compresi murature interne), compresa il la muratura perimetrale verso l'esterno sino a 50 cm. Terrazzo al piano afferente il piano terra computato nella misura del 30% della superficie sino alla soglia di 25 mq, la misura eccedente i 25 mq computo al 10%, locali tecnici esterni computati come accessori non direttamente collegati al piano seminterrato nella misura del 25%, sottotetto trattato come locale accessorio



direttamente collegato ma con accesso a mezzo botola, ad uso locale di sgombero nella misura del 15% al piano primo.

superficie commerciale:

Via Cima san Pantaleo 7 e mappale 1056:

Tipologia	Sup. Rilevata	Coeff.	Sup. comm.
Abitativo Piano seminterrato	64,96	1	64,96
Accessorio locale tecnico Piano seminterrato	7,03	0,25	1,75
Accessorio locale cantina Piano seminterrato	24,14	0,25	6,03
Abitativo piano terra	109,24	1	109,24
Terrazzo piano terra sino a 25 mq	25	0,3	7,5
Terrazzo piano terra maggiore di 25 mq	34,3	0,1	3,43
Abitativo piano primo	113,1	1	113,1
Sottotetto piano primo	113,1	0,15	16,9
TOTALE		mq	322,98
Terreno 1056	435	1	435
Totale		mq	435 di cui a



	parcheggio
	52 e 44,5
	manovra

1.3 - Dati catastali:

a) edificio sito in Genova, Via Cima San Pantaleo civ. 7:

Comune di Genova (GE), SEZ. STA foglio 31 part. 239 Sub. - Cat. A/4 Classe 3 consistenza 12 vani, superficie catastale --- mq
rendita Euro 619,75 intestazione catastale:

-

b) terreno, mappale 1056:

Comune di Genova (GE), SEZ. 1 foglio 18 part. 1056 qualità:
seminativo arboreo classe 1 consistenza 04 are 35 ca, reddito
dominicale Euro 4,27 reddito agrario 3,59 intestazione catastale:

--

1.4 - Regolarità catastale:

Dal confronto tra i documenti catastali (visura e planimetrie)
reperiti agli atti dell'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi si
segnalano le seguenti irregolarità:

a) edificio sito in Genova, Via Cima San Pantaleo civ. 7:

difformità planimetria:



si premette che ad oggi le condizioni dell'immobile sono tali da ricondursi ad uno stato di "cantiere" con opere edilizie avviate ma interrotte e non ultimate.

Tali attività edili erano volte alla realizzazione di un progetto (meglio specificato in seguito) con differente distribuzione dell'immobile, pertanto nella mera valutazione delle difformità catastali legate alla rappresentazione planimetrica dell'edificio si terrà conto di tale aspetto fornendo valutazioni di congruità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Ciò premesso è possibile affermare che complessivamente esiste congruità tra il sedime dell'edificio rappresentato in planimetria catastale e quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati, si conferma la presenza di num. 3 piani (diversamente descritti in planimetria catastale ma pur sempre riconducibili a quanto ad oggi esistente).

Non è rappresentato il volume tecnico esterno all'edificio ma adiacente allo stesso, costituito dal piccolo corpo di fabbrica verso il lato est.

Sussistono pertanto difformità dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita.

Si specifica che al termine delle opere edilizie dovrà essere presentata nuova denuncia di variazione al fine di aggiornare la planimetria catastale in base a quanto verrà realizzato.

NOTA:



Si specifica che in data 21/12/2016 si effettuava richiesta telematica di planimetria catastale, ma in allora il sistema informatico SISTER diede come risposta: “planimetria non rilasciabile, planimetria non abbinata”.

Visto tale argomento, in data 20/02/2017 si è prodotta apposita istanza presso Agenzia delle Entrate - Territorio, per “ricerca planimetria mancante”, rubricata al num. Protocollo GE0031809/2017 del 20/02/2017 con esito positivo, infatti l'ulteriore richiesta della planimetria effettuata in data 04/05/2017 è stata correttamente evasa.

Difformità mappa catastale (VAX):

Dal solo esame della mappa del catasto terreni (VAX allegato 2), si apprende che l'immobile in oggetto è costituito dal mappale 239 a cui risulta graffato il volume terrazzo sul lato sud.

Ad eccezione del volume esterno lato est, esiste corrispondenza tra la mappa del catasto terreni e la planimetria catastale urbano.

difformità visura:

dalla lettura della visura catastale si rilevano le seguenti difformità:

➤ errata indicazione di indirizzo, infatti l'immobile è sito in Via Cima San Pantaleo civ. 7 e non civ. 3 come erroneamente indicato,

b) terreno, mappale 1056

non risultano difformità

Regolarizzazione catastale dell'immobile:

immobile	Oggetto	Pratica	Importo netto pratica	spese
Via Cima San	Denuncia di	DOCFA	700,00 Euro	50,00 Euro

7/53



Pantaleo 7	variazione correzione indirizzo	e		
------------	------------------------------------	---	--	--

Allo stato attuale, considerata la fase di ristrutturazione importante in corso presso l'edificio, non essendo peraltro definiti i limiti e le consistenze dei futuri alloggi previsti a progetto, si specifica che la variazione catastale è da intendersi obbligatoria per la definizione del "fine lavori" e la successiva necessità di procedere a richiesta di agibilità ai sensi dell'art. 37 della L.R. 16/08 e s.m.i.

1.5 - Confini:

a) edificio sito in Genova, Via Cima San Pantaleo civ. 7 terra/tetto comprensivo della terrazza lato sud:

- >a nord: muri perimetrali su mappale 1056 (N.C.T.: sez. 1, foglio 18)
- >a est: muri perimetrali su mappale 1107 (N.C.T.: sez. 1, foglio 18)
- >a sud: muri perimetrali su mappale 1107 (N.C.T.: sez. 1, foglio 18)
- >a ovest: muri perimetrali su mappale 1107 (N.C.T.: sez. 1, foglio 18)

b) terreno, mappale 1056 adiacente l'edificio,

- >a nord: mappale 1096 (N.C.T.: sez. 1, foglio 18)
- >a est: mappale 1096 (N.C.T.: sez. 1, foglio 18)
- >a sud: in parte con edificio Via Cima San Pantaleo 7 (map. 239) in parte con mappale 1107 (N.C.T.: sez. 1, foglio 18)
- >a ovest: mappale 1096 (N.C.T.: sez. 1, foglio 18)

NOTA:

Si specifica che l'indicazione dei confini è stata redatta esclusivamente sulla base delle mappe catastali, essendo ad oggi



Dall'esame della documentazione catastale è possibile affermare che sono da ritenersi escluse dalla consistenza catastale le aree a perimetro dell'edificio lati est/sud/ovest ed in particolare si segnala che:

- a nord l'edificio confina con il mappale 1056 oggetto anch'esso di pignoramento, area da cui si ha accesso al volume esterno (ripostiglio) e costituente la prevista area parcheggio,
- a est, area ricompresa nel mappale 1107 di fatto costituente corte esterna e prevista come area di accesso all'ipotizzato immobile posto al piano seminterrato,
 - a sud, area ricompresa nel mappale 1107 di fatto costituente camminamento per permettere l'accesso al terrazzo del piano terra e di conseguenza alla porzione di immobile presente in tale piano,
 - a ovest, area ricompresa nel mappale 1107 di fatto costituente camminamenti ed accessi (prevista futura scaletta di accesso al piano primo).

1.6 - Verifica documentazione art. 567 c.p.c.:

Dall'esame della documentazione ottenuta a mezzo P.C.T. si constata la presenza dei seguenti documenti:

- certificato ipotecario speciale ventennale prot. GE197463 del 21/10/2016.

Dalla lettura dei documenti si è potuto appurare la completezza degli stessi, che non vi sono atti mancanti o inidonei.



Segnalo la mancanza, nella documentazione presente nel fascicolo del Processo Civile Telematico (P.C.T.) consultato a mezzo portale internet Quadra Polis Web, del Certificato di destinazione urbanistica (CDU) dedicato al terreno soggetto a pignoramento avente dati catastali Comune Genova Sez. 1 Foglio 18 mappale 1056.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA IMMOBILI:

a) edificio sito in Genova, Via Cima San Pantaleo civ. 7 terra/tetto,

b) terreno, mappale 1056,

caratteristiche della zona:

la zona di ubicazione dei due immobili oggetto di perizia, è la parte collinare alta del tratto terminale della val Bisagno, infatti la zona di San Pantaleo, sovrasta la zona di edificato di "Staglieno" , il tutto in prossimità della zona del Righi.

La zona caratterizzata da ambiente rurale, con ampie zone dedicate a coltivazioni orticole, è storicamente connotata dalla presenza di edifici di carattere residenziale, riconducibili al modello edilizio di "villa", ovvero edificato con caratteristiche di indipendenza dal tessuto urbano, con presenza di terreni a conduzione agricola e/o a verde nel contorno.

Gli immobili sono raggiungibili attraverso la strada comunale Via Cima di San Pantaleo e per un piccolo tratto da una strada interpodereale, di tipo sterrata, che permette accesso carrabile ai due immobili.



La zona è servita da bus di linea pubblica (servizio collinare) con collegamento sino a Piazza Manin, con fermata posta a circa 300 metri dall'edificio, nella zona non sono presenti esercizi di vicinato e/o negozi e/o servizi, per cui il riferimento commerciale di prima comodità è da intendersi la zona di Piazza Manin/circonvallazione a monte.

caratteristiche dell'edificio:

L'edificio di Via Cima San Pantaleo civ. 7, al momento della redazione della presente relazione si trova in stato di "cantiere" pertanto con attività edilizia di ristrutturazione avviata ma non ultimata, con opere edili interrotte e/o sospese con stato complessivo dell'edificio al "rustico".

La descrizione pertanto si atterrà a fornire elementi generali dell'edificio, con ovvie limitazioni alla parti di fabbricato non definite.

L'edificio è caratterizzato dalla presenza di num. 3 piani (piano seminterrato, piano terra con terrazza, piano primo con sottotetto ad uso locale di sgombero), con tetto a falde inclinate rivestite in ardesia.

La copertura con num. 3 falde inclinate che degradano verso nord, est, sud, presenta rivestimento in lastre di ardesia con metodo di posa "a ganci", su struttura in legno visibile sia dall'interno dell'abitazione, che dall'esterno.



Non risulta ancora installata la gronda perimetrale di recupero e smaltimento acque meteoriche, benchè vi siano posate le staffe di connessione tra la copertura e il futuro canale di gronda.

Sulle falde lato nord e sud, sono presenti num. 2 finestre a raso falda e "linea vita".

I prospetti esterni sono ad oggi ultimati con lo strato di intonaco di "raddrizzatura", necessario per la posa in opera del cappotto termico previsto dalle normative per l'ultimazione delle opere (quest'ultimo non presente), non sono presenti infissi di alcun tipo sui prospetti (non presenti né finestre né persiane), mentre sono presenti i varchi nelle murature perimetrali, così come non sono presenti portoncini di ingresso.

Sul prospetto sud sono presenti profilati metallici infissi nella muratura perimetrali, attestanti le previsione progettuale di poggolo su tale prospetto, a servizio dell'abitazione posta al piano primo.

Solai di piano in latero cemento gettati in opera, murature perimetrali al piano seminterrato e piano terra in pietrame con recupero delle murature esistenti, muratura perimetrali al piano primo in blocchi di laterizio, murature interne in blocchi di laterizio.

Pavimenti ai vari piani corrispondenti al getto in calcestruzzo dei solai, soffitti ai vari livelli privi di intonaco con laterizi a vista.



Terrazza esterna al piano terra, nelle condizioni originarie, con delimitazioni perimetrali in pietra, pavimento in piastrelle di cotto in pessimo stato di conservazione.

All'interno dell'edificio, assenza di impianti e di relative predisposizioni, assenza di finiture e forniture, completamente al rustico.

caratteristiche del terreno map. 1056:

il terreno in oggetto posto a ridosso dell'edificio di Via Cima San Pantaleo civ. 7 sul lato verso sud, si presenta attualmente gerbido e utilizzato come area di cantiere per le opere di ristrutturazione dell'edificio, verso la strada interpodereale di accesso carrabile è presente una recinzione provvisoria precaria costituita da rete in plastica arancione e tondini infissi nel terreno.

La porzione di terreno si presenta come uno spiazzo pianeggiante con fronte di particolare acclività a sostegno e verso la strada.

3.STATO DI POSSESSO:

a) edificio sito in Genova, Via Cima San Pantaleo civ. 7 terra/tetto,

b) terreno, mappale 1056,

I due immobili sono nella disponibilità della

, essendo ad oggi le attività edili di cantiere interrotte e/o sospese.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Formalità, vincoli, oneri, che resteranno a carico dell'acquirente:

vincoli e inquadramento urbanistico:



Premesso che alla data odierna il Comune di Genova ha da poco approvato lo strumento urbanistico (P.U.C.) Piano Urbanistico Comunale, si indicano le varie zonizzazioni frutto di tale previsione normativa.

Via Cima San Pantaleo civ. 7:

P.U.C. adottato con D.C.C. n. 08/2015,
zona AC-US Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico.

Terreno map. 1056:

P.U.C. adottato con D.C.C. n. 08/2015,
zona AR-PR (a) Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale.

L'edificio risulta non essere gravato dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorge l'edificio e il terreno sono vincolate ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico).

Condominio:

gli immobili non sono parte di condominio.

Si segnala unicamente come aspetto di utilizzo di "bene in comune", la possibilità di utilizzo della strada sterrata costruita su proprietà altrui, di cui gli immobili oggetto di perizia godono di servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile come fondo dominante, ed in particolare citata nell'atto di provenienza degli immobili, atto Notaio Donato Alessandra rep. 18856 e raccolta 1399 del 03/04/2007, in cui all'art. 4 viene indicato:



"... la parte venditrice dichiara di costituire, come in effetti costituisce, servitù di passaggio pedonale e carrabile, con ogni mezzo, a carico del terreno di sua proprietà censito al catasto terreni del comune di Genova alla sezione 1, foglio 18, mappale 1055 e a favore dei terreni censiti al catasto terreni del comune di Genova alla sezione 1, foglio 18, mappale 1053, mappale 1056, mappale 1054, e a favore della catasto della casetta al Catasto fabbricati, Foglio 31, mappale 239...."

La servitù verrà esercitata sulla strada che verrà costruita a totale cura e spese della parte venditrice,Le spese per la manutenzione della strada di cui sopra saranno a carico di entrambe le parti e/o aventi causa in base ad un regolamento che verrà redatto a cura e spese della società acquirente in base alle regole d'uso vigenti in materia."

domande giudiziali:

nulla da segnalare

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

nell'atto di provenienza degli immobili oggetto di perizia, atto Notaio Donato Alessandra rep. 18856 e raccolta 1399 del 03/04/2007, all'art. 1 e ribadito al successivo art. 2, vengono esclusi dalla vendita gli indici di edificabilità dei terreni, in particolare si segnala quanto riportato nell'atto sopra citato:

"art. 1) - il signor

che, come sopra rappresentata, accetta ed



acquista, il diritto di piena proprietà dei seguenti immobili siti nel comune di Genova (GE), in località San Pantaleo e precisamente:

.....omissis....

d) appezzamento di terreno della superficie di circa metri quadrati 435 (quattrocentotrentacinque), a confini: mappale 1055 su tre lati e mappale 1053 del foglio 18 del catasto terreni del Comune di Genova (GE)....omissis....

Quanto in oggetto risulta censito:.....omissis....nel catasto terreni del comune di Genova (GE), come segue:

.....omissis.....

- sezione 1, foglio 18, **mappale 1056**omissis...(l'appezzamento di terreno di cui alla lettera "d")".....omissis.....Sono espressamente esclusi dalla presente vendita gli indici di edificabilità relativi ai terreni in oggetto.

"art. 2) - Quanto in oggetto è venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova....omissis....esclusi solo gli indici di edificabilità come sopra precisato."

ATTO DI ASSERVIMENTO POSTI AUTO E LOCALI ACCESSORI:

visto quanto riportato in permesso a costruire num. 398 del 20/07/2009 rif prog. 5262/07 a pagina 6 punto 25 e punto 27 il Comune di Genova nel rilascio del permesso stabilisce che

è tenuta a:

"25. destinare permanentemente all'uso previsto, mediante atto notarile registrato e trascritto a favore del Comune di Genova, le pertinenze del fabbricato (cantine, cisterna idrica, serbatoio per



carburante, centrale termica, cabina elettrica, volumi tecnici in genere, attrezzature collettive o domestiche, eventuali porticati gravati di servitù di pubblico passaggio o di uso condominiale ecc...),

...

27. presentare insieme con la dichiarazione di ultimazione dei lavori un atto notarile debitamente registrato e trascritto a favore del Comune di Genova, da cui risulti che è stato asservito alla costruzione lo spazio parcheggio in conformità con quanto indicato nell'atto di impegno ad asservire i posti auto sottoscritto il 29-06-2009 dal sig. _____ :”

Convenzioni matrimoniali:

nulla da segnalare

Altri pesi o limitazioni:

a) _____ con atto a rogito Notaio Alessandra Donato in Genova, in data 24/05/2010, ha costituito **servitù di passaggio tubi per fognatura** a favore

_____ su parte dei terreni di sua proprietà censiti nel catasto terreni del comune di Genova alla sezione 1 foglio 18 mappali 1107 e **1056**.

b) nell'atto di acquisto Notaio Donato rep. 18856 del 03/04/2007, fatto da _____, all'art. 3 viene pattuito che *“.../le parti convengono che tutte le spese di manutenzione, riparazione e ristrutturazione del muro che risulta meglio tratteggiato in colore giallo nell'estratto di mappa allegato al presente atto sotto*



la lettera "B", sono a carico della parte acquirente e/o aventi causa....."

4.2 formalita', vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente:

Non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti oltre a quanto indicato nella documentazione ipo-catastale che di seguito si riepilogano (verifica al 08/05/2017):

1) ISCRIZIONE CONTRO del 10/04/2007 - Registro Particolare 3794

Registro Generale 14956 Pubblico ufficiale DONATO ALESSANDRA

Repertorio 18857/1400 del 03/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in GENOVA (GE)

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 2232 del 04/06/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2010 - Registro Particolare

12795 Registro Generale 18636 Pubblico ufficiale DONATO

ALESSANDRA Repertorio 21107/2498 del 24/05/2010 ATTO TRA VIVI -

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in

GENOVA (GE)

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2016 - Registro Particolare

15916 Registro Generale 22238 Pubblico ufficiale UFFICIALE

GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 7457 del 14/07/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI Immobili siti in GENOVA (GE)



5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI ULTIMI 20 ANNI:5.1 Attuali Proprietari:

Gli immobili oggetto di perizia risultano di proprietà

del signor [redacted], in forza di atto di compravendita e costituzione di servitù a rogito Notaio Alessandra Donato in Genova del 03/04/2007 rep. 18856 racc. 1399 per acquisto dei beni oggetto della presente perizia, oltre ad altri immobili,

5.2 precedenti proprietari:

in precedenza gli immobili oggetto di perizia, risultavano di proprietà del signor [redacted] con acquisto fatto con atto a rogito Notaio Massimo di Paolo di Genova, in data 07/05/1998 rep. 39676 per acquisto

del signor [redacted] quale risultava proprietaria dei beni in oggetto anteriormente al 07/05/1998.

6. REGOLARITA' EDILIZIA:

- a) edificio sito in Genova, Via Cima San Pantaleo civ. 7 terra/tetto,
- b) terreno, mappale 1056 adiacente l'edificio di sito in Genova.

Per l'edificio (map. 239) e il terreno (map. 1056), esiste una recente storia progettuale piuttosto complessa frutto di numerose progettazioni e varianti che nel tempo si sono succedute, unitamente al fatto che ad oggi le opere di cui ai progetti, non sono state ultimate.



Per l'edificio, che si ricorda è di tipo storico la cui costruzione è remota nel tempo, sono stati rintracciati numerosi progetti relativi ad opere di ristrutturazione edilizia che prevedono nell'ultima variante la realizzazione di num. 3 unità immobiliari (una per piano) con accesso indipendente, parcheggio esterno e aree a verde nei terreni confinanti. Si specifica che la condizione progettuale sopra e sotto esposta è riferibile all'ipotesi progettuale che vede la presenza dell'edificio (map. 239) oltre alle aree a perimetro principalmente ricomprese nel mappale 1107; si rammenta che oggetto di esecuzione è solo l'edificio map. 239 con il vicino mappale 1056, escluse le aree ricomprese nel mappale 1107, pertanto con evidenti limitazioni sugli ipotetici accessi alle varie unità immobiliari.

I progetti rintracciati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova sono i seguenti:

- progetto 5262/2007 con relativo provvedimento num. 120 del 29/03/2009 relativo ad "Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/04 per la ristrutturazione edilizia dell'immobile sito in Via Cima San Pantaleo 7 - Valbisagno.-", rilasciato a

- progetto 5262/2007 con relativo provvedimento num. 398 del 20/07/2009 relativo a "permesso a costruire per ristrutturazione edilizia dell'immobile sito in Via Cima San Pantaleo 7 - Valbisagno"rilasciato a



- progetto 4572/2010 (rif. Prog. 5262/2007) con relativo provvedimento num. 1061 del 06/10/2010 relativo a Variante in corso d'opera con "permesso a costruire per opere edilizie in variante al progetto inerente la ristrutturazione edilizia dell'immobile sito in Via Cima San Pantaleo 7 - Val Bisagno -" rilasciato a
- progetto num. 2769/2012 del 24/04/2012 (rif. Prog. 5262/07 pratica madre) D.I.A. Relativa a "variante a progetto n. 5262/2007 ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo con incremento superficario e sistemazione esterna degli spazi verdi annessi alla casa" richiedente

Allegate alla DIA sopra citata anche autorizzazione paesaggistica rilasciata a semplificata

relativa alle opere di cui alla variante in DIA prot. 2769/2012,

- proroga di ultimazione dei lavori prot. Num. 4410/2013 relativi a "opere di ristrutturazione edilizia dell'immobile sito in Via Cima San Pantaleo 7 - Valbisagno" con termine previsto per l'ultimazione delle opere a progetto sino al 09/07/2015.

Si specifica che in merito alla regolarità edilizia, considerato lo stato "interrotto" della attività edilizia prevista nelle progettazioni ed in particolare nell'ultima variante rubricata con DIA 2769/2012, considerato che i termine di ultimazione dei lavori non è stato rispettato, pertanto con titoli abilitativi edilizi ad oggi scaduti, tenuto conto del dover limitare la verifica alle sole porzioni



oggetto di pignoramento, si ritiene che sia possibile effettuare una valutazione di conformità rispetto ai progetti depositati ed in particolare rispetto all'ultimo stato di progetto depositato previsto nella DIA 2769/2012, per valutarne la "congruità" rispetto alla progettazioni sopra citate, premesso che comunque in ogni caso, stante appunto la scadenza dei titoli abilitativi, ad oggi per la ripresa ed ultimazione delle opere si renderebbe comunque necessario la presentazione di nuovo progetto "di completamento" appunto utile per l'ultimazione e definizione delle opere interrotte.

Nello specifico, analizzando pertanto lo stato dei luoghi rilevato e riscontrato, effettuati le dovute sovrapposizione e i dovuti confronti con l'ultimo titolo abilitativo valido (DIA 2769/2012) e ottenuti riscontri di bontà circa i rilievi metrici condotti, è possibile segnalare le seguenti difformità:

- **planimetria Piano copertura**: confronto effettuato "a vista" allo stato attuale manca un camino sulla falda est dell'edificio, non sono state posate le "lastre di gronda perimetrali dello spessore di 2 cm, previsti nell'iniziale autorizzazione paesaggistica (rif. Provv. 120),

Si specifica che nello stato attuale è stata riscontrata la presenza di dispositivo "Linea vita" ma che di tale dispositivo non si è trovata traccia nella documentazione progettuale e relativa autorizzazione paesaggistica, pertanto benchè di sicura utilità e comunque obbligatorio, è da ritenersi non autorizzato.



- **planimetria Piano Seminterrato:** complessivamente quanto in corso di esecuzione anche se interrotto, è da ritenersi congruo rispetto a quanto previsto, per sedime, per posizione delle bucaure, oltre che per la posizione delle murature portanti interne, ed infine per la dimensione delle murature esterne.

Si segnala che ad oggi manca completamente l'intercapedine prevista sul fronte ovest dell'edificio. La mancanza dell'intercapedine si ritiene possa essere imputabile all'interruzione delle opere, che visto quanto realizzato, hanno privilegiato la costruzione della copertura e la ricostruzione del piano primo dell'edificio (poroton). Si segnala altresì una leggera rotazione del volume tecnico esterno all'edificio e la mancanza per tale manufatto della relativa copertura.

- **Planimetria piano terra (terrazza):** complessivamente quanto in corso di esecuzione anche se interrotto, è da ritenersi congruo rispetto a quanto previsto, i particolare per la posizione del sedime, per la posizione delle bucaure, la posizione delle murature portanti interne, per la dimensione delle murature esterne. Mancanti tutte le partizioni interne per le quali non è possibile effettuare confronto.

- **Planimetria piano primo:** complessivamente quanto in corso di esecuzione anche se interrotto, è da ritenersi congruo rispetto a quanto previsto, in particolare rispetto al sedime, alla posizione delle bucaure perimetrali, si segnala lieve discostamento della muratura portante interna, altresì si segnala



la riduzione dello spessore delle murature perimetrali rispetto al progetto, (ad oggi spessore finito interno/esterno da grezzo interno laterizio al finito intonaco esterno misurati 31 cm). Tale differenza potrebbe essere imputabile comunque all'interruzione delle opere per cui non si è a conoscenza se nella prosecuzione delle stesse fosse ipotizzato la creazione di un'imbottitura interna con nuovo paramento in laterizi, tenuto comunque conto dell'obbligo di prevedere nuovo cappotto isolante esterno e comunque rilevata la mancanza di intonacatura delle murature perimetrali interne.

– **Sezione longitudinale** (in progetto denominata Sez. B-B).

Il confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rilevato ha permesso di accertare che complessivamente l'edificio ricalca la previsione progettuale di num. 3 piani con ingombro in senso longitudinale coerente con il progetto.

Visto il rilievo metrico eseguito si sono riscontrate difformità che a parere dello scrivente non sono eliminabili o modificabili dalle eventuali opere edilizie di “completamento” in quanto difformità riscontrate sulle quote complessive dell'edificio, sulla quota di gronda relativa alla copertura orma quasi ultimata.

Tali difformità sono state analizzate partendo da due differenti metodi di sovrapposizione ritenuti entrambi valevoli a seconda dei presupposti in base ai quali si consideri “validata” una sovrapposizione ovvero un confronto.

NOTA SU ANALISI ELABORATI GRAFICI:



in tutti gli elaborati progettuali autorizzativi, sin dal primo documento al protocollo 5262/2007 sino all'ultimo DIA 2769/2012, nelle tavole grafiche, vi sono incongruità riferite alla presenza del marciapiede prospetto EST e relative quote, anche dell'edificio, tali da non fornire su aspetti altimetrici indicazione univoca sulla posizione di tale manufatto.

Infatti, partendo dall'analisi dell'ultima progettazione DIA 2769/2012, (ritenuta la "somma" delle progettazioni precedenti), alla tavola VAR. 06, nella rappresentazione del prospetto EST dello stato di variante, viene indicata la quota di partenza del marciapiede con -2,62, mentre la quota del terreno oltre il marciapiede risulta -2,79. Nella rappresentazione della sezione BB stessa tavola, non viene indicato il marciapiede e la relativa differenza di quota con il terreno circostante, ma viene solo indicata la quota di quest'ultimo in -2,79.

Del resto l'indicazione della quota del terreno antistante il fronte EST con quota -2,79 è presente sin dal primo progetto 5262/07 con la costante della medesima rappresentazione nella sezione BB e nel prospetto EST con le due quote (-2,62 e -2,79) senza modifiche intervenute nei progetti variati nel tempo.

La mancanza della rappresentazione del marciapiede sul lato EST nella sezione BB con relativa quota, fa sì che all'interno dello stesso progetto vi sia una diversa altezza del fabbricato sulla base delle quote indicate, infatti lo sviluppo complessivo in altezza dell'edificio partendo dalle quote inserite in progetto risulta pari a seconda della rappresentazione grafica prescelta in:

in sezione BB: quota colmo - quota alla base: $8,82+2,79= 11,61$

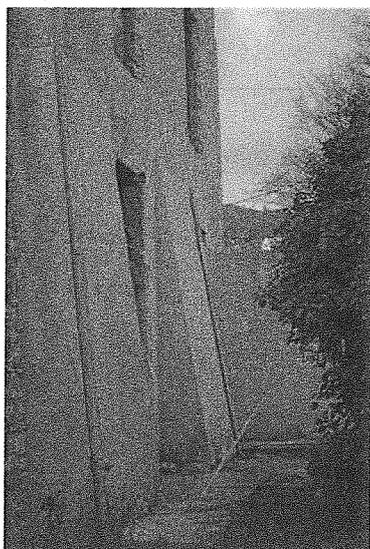
in prospetto EST: quota colmo - quota marciapiede: $8,82+2,62= 11,44$.

Tale situazione, ovvero la mancanza del marciapiede in sezione BB, previsto invece nel prospetto EST, si ritiene abbia influito sulle quote complessive del



progetto, per cui nella realizzazione delle opere sono stati privilegiati alcuni aspetti e assunti riferimenti che dalla sovrapposizione condotta conferma come vi siano delle difformità in senso altimetrico.

Infatti, partendo dal presupposto che ad oggi è presente il marciapiede sul fronte EST, la sovrapposizione effettuata avendo come punto di inserimento l'intradosso dei solai, conferma che nel progetto ed in particolare nella sezione BB manchi la rappresentazione del marciapiede.



Dalle misurazioni di dettaglio effettuate risulta che la differenza nella sovrapposizione effettuata tra:

$$\Delta_m = Q_{rm} - Q_{pm}$$

dove:

Δ_m si intende come la differenza tra quote marciapiede "da restituzione rilievo" e inserite a progetto,

Q_{rm} : posizione della quota marciapiede lato EST posizionato in base al rilievo metrico eseguito,



Q_{pm}: posizione della quota marciapiede lato EST posizionato in sezione BB del progetto.

La differenza di quota risulta pari a 17 cm, ovvero la medesima differenza prevista nel prospetto EST tra la quota marciapiede (-2,62) e la quota del terreno circostante (-2,79).

A) Il primo metodo di sovrapposizione:

è stato posizionato il rilievo metrico e la relativa restituzione grafica, con l'intradosso del solaio posto tra il piano primo e il sottotetto a circa 2 cm al di sotto della quota finita prevista in progetto. Di conseguenza tale scelta ha confermato la bontà della sovrapposizione poiché anche gli intradossi dei sottostanti solai piano terra e seminterrato risultano congrui con tale decisione, ottenendo differenze misurate tra lo stato di progetto (comprese intonaci finiture) e lo stato di fatto di circa 2-3 cm.

Del resto nell'ultima previsione progettuale non sono indicati e pertanto si ritiene non siano previsti controsoffitti all'interno delle unità immobiliari, mentre è prevista un maggior spessore del pacchetto dei solai, forse riconducibile al passaggio di tubazioni per impianti, peraltro fatto specificato in relazione tecnica dell'arch. Bertolini allegata alla richiesta di autorizzazione paesaggistica del 20/03/2012 a pag. 4: *“ vista la tipologia della muratura residua del fabbricato, che mal si presta ad un'ampia esecuzione sottotraccia degli impianti interni, al fine di ottemperare alla volontà di frazionamento senza lasciare servitù impiantistiche alle unità immobiliari sottostanti, si rende*



necessario il trasferimento degli impianti interni, previsti inizialmente nei controsoffitti, nel sottofondo della pavimentazione che dovrà conseguentemente essere incrementato anche per sostenere l'adeguato strato di coibentazione acustica, incrementando di fatto la quota di calpestio". In tale sovrapposizione non si è assunta quale base di partenza per la sovrapposizione il marciapiede lato est, in quanto si privilegia la posizione dell'intradosso solai (soffitti al grezzo).

Da tale sovrapposizione e dal confronto tra lo stato di progetto e lo stato dei luoghi rilevato ne consegue che sussistono le seguenti difformità e caratteristiche:

- lo stato dei luoghi presenta una differenza in aumento della quota finita del colmo della copertura pari a 18 cm rispetto allo stato di progetto,
- lo stato dei luoghi presenta una differenza in aumento della quota di gronda misurata sul fronte EST pari a 37,5 cm rispetto allo stato di progetto,
- posizione dei solai di interpiano coerenti con la sovrapposizione, pertanto con l'intradosso del solaio frutto del rilievo metrico coincidente con il grezzo dell'intradosso del solaio previsto nello stato di progetto,
- posizione del intradosso marciapiede basamento fronte EST coincidente con la differenza di quota tra il marciapiede (-2,62 e il terreno circostante (-2,79),



- quota terreno antistante fronte EST (-2,79) coerente e coincidente con la sovrapposizione,
- estradosso solai coerente stante ad oggi il completamento delle opere necessarie per sottofondi, impianti, coibentazioni acustiche tra le unità immobiliari,
- piane davanzali delle finestre congrue rispetto alla previsione progettuale, piane mezzanini superiori non coerenti con la previsione progettuale, esiste infatti una differenza tra lo stato dei luoghi e quanto presente a progetto per tale argomento con una differenza di circa 14 cm.

B) Il secondo metodo di sovrapposizione:

è stato posizionato il rilievo metrico e la relativa restituzione grafica, facendo coincidere la posizione del pavimento marciapiede basamento lato EST, con la rappresentazione della sezione BB delle tavole di progetto (-2,79).

Da tale sovrapposizione si evince come vi siano comunque delle difformità in senso altimetrico dell'edificio, diverse da quelle riscontrate nella sovrapposizione A) che di seguito si elencano:

- coincidenza tra lo stato dei luoghi e lo stato di progetto della quota finita del colmo della copertura,
- lo stato dei luoghi presenta una differenza in aumento della quota di gronda misurata sul fronte EST pari a 22,5 cm rispetto allo stato di progetto,



- posizione dei solai di interpiano non coerenti con la sovrapposizione, sia nell'intradosso, che nell'estradosso,
- posizione del intradosso marciapiede basamento fronte EST coincidente con la rappresentazione della sezione BB delle tavole di progetto (-2,79),
- piani davanzali delle finestre non congrue rispetto alla previsione progettuale, piani mezzanini superiori coerenti e quasi coincidenti con la previsione progettuale.

NOTA: le analisi metriche ed in particolare le misurazioni delle difformità tra il rilievo condotto dal sottoscritto e lo stato di progetto visualizzato nel progetto DIA 2769/2012 sono stati effettuati oltre che con metodi classici di sovrapposizione, anche grazie all'invio da parte del progettista Ing. Davide Barilli, dei file in formato .DWG utilizzati per la predisposizione della progettazione.

6.1 Eliminazione delle irregolarità Edilizie:

Considerato quanto sopra esposto, tenuto comunque conto del fatto che le opere edilizie sono state interrotte e pertanto non ultimate, stante comunque che per l'ultimazione delle opere esiste la necessità di provvedere alla presentazione di titolo edilizio di "completamento", si riepiloga di seguito la procedura per permettere la sanatoria delle difformità riscontrate.

- mancanza lastre di gronda a perimetro della copertura,
- differenza di quota di gronda,
- differenza posizione solai di piano,



irregolarità eliminabili secondo quanto prescritto dall'art. 43 della L.R. 16/08 e s.m.i. *“ Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e non in contrasto con quella adottata sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono presentare istanza di accertamento di conformità versando la somma, non inferiore a euro 1.033,00 e non superiore a euro 10.329,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del territorio, salva la possibilità di versamento diretto dell'importo massimo della ridetta sanzione da parte dell'interessato”....“Nel caso in cui l'intervento sia stato realizzato in zone assoggettate a vincolo paesaggistico e senza la preventiva autorizzazione, il rilascio del titolo in sanatoria deve essere preceduto dall'accertamento della compatibilità paesaggistica da parte dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo ai sensi dell'articolo 167, comma 4, del d.lgs. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.”*

Per quanto attiene la procedura di accertamento della compatibilità paesaggistica, all'art. 167 comma 5 del D. L.vo 42/04 viene indicato: *“Qualora venga accertata la compatibilita' paesaggistica, il trasgressore e' tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.*



L'importo della sanzione pecuniaria e' determinato previa perizia di stima...."

A parere dello scrivente, le opere in difformità alla Autorizzazione Paesaggistica sono relativi a:

- mancanza lastre di gronda a perimetro della copertura in ardesia lastre spessore 2 cm,
- diversa quota del livello di gronda/colmo in base alla sovrapposizione prescelta, e di conseguenza anche possibile diversa posizione in altezza delle bucatore ed in generale di tutto il complessivo edificio,
- presenza di linea vita.

Sanatoria ai sensi dell'Art. 36 T.U. 380/01:

nel caso di specie applicazione dell'art. 43 L.R. 16/08 e s.m.i. sopra citata

Condono ai sensi art. 40 comma sesto Legge 47/85:

"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"

nel caso di specie applicazione dell'art. 43 L.R. 16/08 e s.m.i. sopra citata

Sanatoria ai sensi dell'art. 46 comma cinque TU 380/01



“...L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”

nel caso di specie applicazione dell'art. 43 L.R. 16/08 e s.m.i. sopra citata

Per la regolarizzazione delle opere

immobile	Oggetto	Pratica	Importo netto pratica (oneri professionali)	Spese/sanz.
Via Cima San Pantaleo 7	Accertamento conformità	Sanatoria ex art. 43 LR 16/08	Euro 2500	Tariffa istruttoria+ Variabile su valutazione Agenzia Entrate
Via Cima San Pantaleo 7	Compatibilità paesaggistica	paesaggio	Euro 2500	Tariffa istruttoria+ Variabile tra maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione

Dichiarazione di agibilità/abitabilità:

Ad oggi gli immobili non risultano in possesso di agibilità, che potrà esser richiesta al comune di Genova ai sensi dell'art. 37 della L R. 16/08 e succ. mod.ni. solo al termine della attività edilizia rappresentata dai titoli edilizi abilitativi.

Attestato di Certificazione Energetica:

a) edificio sito in Genova, Via Cima San Pantaleo civ. 7:

immobile non soggetto ad APE, secondo quanto previsto dal D.M. 26 giugno 2015 - linee guida, in cui all'appendice A viene indicato:

Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE



Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

....omissis....

g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:

– agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;

– agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;

...omissis....

l) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno").

b) terreno, mappale 1056:

immobile non soggetto ad APE.

7. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Via Cima San Pantaleo civ. 7

Edificio:

Caratteristiche strutturali		condizioni
Struttura portante	Muratura portante in pietrame per i piani seminterrato e piano terra, poroton e c.a. Per il piano primo	Al rustico
Solai	in cemento armato	Al rustico
copertura	A falde inclinate	Opera ultimata, mancano gronde, Buona per quanto visibile
scale	Non presenti	-

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Pareti esterne	Finite con intonaco in attesa di ultimazione opere con cappotto termico coibente	Al rustico



portone	assente	assente
Percorsi interni	assente	assente

Immobile Via Cima San Pantaleo civ. 7

Componenti edilizie e costruttive		condizioni
Porta di accesso	assente	-
Infissi esterni (oscuranti)	assente	-
finestre	assente	-
Porte interne	assente	-
Pavimenti	Non realizzati presente solo gettata in cls del solaio	-
Pareti	Al rustico	-
Bagni	assenti	-

impianti		condizioni	Certificazione corretta esecuzione/ libretto impianto/
citofonico	assente	assente	-
gas	assente	assente	-
elettrico	assente	assente	-
fognatura	assente	assente	-
idrico	assente	assente	-
telefonico	assente	assente	-
termico	assente	assente	-
Acqua calda sanitaria	assente	assente	-
Anti intrusione	assente	assente	-
Energie alternative	assente	assente	-
condizionamento	assente	assente	-

8. STIMA DELL' IMMOBILE E PREZZO BASE DI INCANTO:

Stante le particolari condizioni dell'immobile di Via Cima San Pantaleo 7, con attività edilizia di ristrutturazione non ultimata, e



di conseguenza del terreno map. 1056 ricompreso nel progetto di ristrutturazione, non è possibile procedere alla stima dei beni secondo usuali metodi, in quanto le condizioni presenti ad oggi non possono essere considerate "ordinarie" tali da poter permettere una valutazione di stima effettuata con metodi classici.

Per procedere correttamente alla stima dell'immobile è pertanto necessario considerare il valore di mercato di ipotetici immobili analoghi per caratteristiche finiture posizione ecc... e valutarne il valore di mercato, a cui è necessario sottrarre il valore economico delle attività edilizie necessarie per riportare l'immobile nelle sue caratteristiche di "ordinarietà", quindi a tutti gli effetti è necessario procedere alla stima del bene secondo la seguente formula:

$$V_i = V_{mo} - C$$

Dove:

V_i : Valore immobile: è il valore di mercato dell'immobile ad oggi esistente,

V_{mo} : valore di mercato ordinario: è il valore di mercato dell'unità immobiliare stabilito secondo procedimenti di stima e considerato l'immobile in caratteristiche "ordinarie",

C : costi costruzione: stima del costo delle opere edilizie ed impiantistiche, alla data attuale, necessarie per l'ultimazione delle opere previste nelle progettazioni depositate e comunque ipotizzando anche solo sinteticamente una progettazione in linea



con quanto già depositato, tenuto conto di costi di materiali e mano d'opera per la realizzazione, e tutto quanto necessario per riportare il bene nelle caratteristiche "ordinarie".

Da indagini effettuate nell'area di ubicazione dell'immobile e da valutazioni effettuate sul mercato immobiliare presente nella zona, si è potuto dedurre un valore riferito al metro quadro. Il valore è stato desunto analizzando immobili del tutto simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia e attingendo inoltre informazioni da:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio con aggiornamenti semestrali.
- Osservatorio immobiliare FIAIP,
- valutazione di annunci su siti internet,
- ricerca mirata di atti di compravendita per immobili con caratteristiche simili all'oggetto di stima.

In particolare sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti ovvero: l'ubicazione, la categoria catastale, la destinazione d'uso, la classe catastale, la consistenza (variabile a seconda della destinazione d'uso mq,mc...), lo stato di conservazione, le finiture delle parti private e delle parti comuni, gli accessori, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al contesto urbano, l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il valore degli immobili. Vengono considerate le condizioni di manutenzione/conservazione in cui



versano gli immobili, considerata la posizione, esposizione, piano, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Vmo: valore di mercato ordinario:

Di particolare difficoltà è stato il reperimento dei dati al fine di procedere ad una corretta stima di mercato dell'immobile stante le condizioni particolari dello stesso, ed in particolare l'ubicazione in zona di prima collinare a prevalente caratteristica a verde (zona PUC Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale) con edificato sparso quindi con volumi di compravendita non troppo rilevanti.

In ogni caso, frutto di riqualificazioni edilizie di alcuni fabbricati presenti in zona, negli ultimi anni vi sono state alcune transazioni immobiliari che hanno permesso di ottenere valutazioni di tipo economico che di seguito si dettagliano e specificano.

Si specifica che nella ricerca del valore di stima unitario nella zona di ubicazione dell'immobile, è stata effettuata con restrizione mirata ad immobili presenti nelle vicinanze dell'oggetto di stima con ipotizzata medesima categoria catastale, nel periodo corrispondente ai 24 mesi precedenti alla presente stima ottenendo però solo due atti di compravendita interessanti, ampliando il periodo di ricerca sino al 2011 si sono ottenuti tre atti di compravendita.

Alla luce di tale ricerca, si sono ottenute le seguenti informazioni:

Oggetto num. 1:

Indirizzo	Via Cima San Pantaleo 5
Data compravendita	Luglio - 2015



Condizioni	Al nuovo
Categoria catastale	A/3
Superficie catastale	53 mq - totale escluso aree scoperte: 48 mq
Prezzo	€ 208.000,00

Dati ottenuti da atto di compravendita a rogito Notaio Alessandra Donato rep. 23524 del 02/07/2015, da cui si è appreso che l'oggetto della compravendita è un immobile di dimensioni più contenute rispetto all'edificio di Via Cima San Pantaleo 7, ma con caratteristiche analoghe per:

- posizione, ubicato infatti a pochi metri dall'oggetto di stima,
- caratteristiche: edificio di tipo storico recentemente oggetto di ristrutturazione,
- completo di aree esterne,
- con cantina,
- con posto auto,

effettuando le necessarie valutazioni è possibile desumere un valore a metro quadro riferito al solo immobile a destinazione abitativa (cat. A/3) che è risulta pari a valori compresi tra 3.000 €/mq e 3.200 €/mq.

Oggetto num. 2:

Indirizzo	Via Cima San Pantaleo 2a
Data compravendita	giugno - 2011
Condizioni	Al nuovo
Categoria catastale	A/3
Superficie catastale	132 mq - totale escluso aree scoperte: 115 mq
Prezzo oltre IVA	€ 480.000,00 + IVA ipotizzata al 10% per intervento di demolizione e ricostruzione edificio per un totale pari a € 528.000

Dati ottenuti da Nota di trascrizione rep. 19289 atto Notaio Givri del 26/05/2011, da cui si è appreso che l'oggetto della

40/53



compravendita è un immobile di dimensioni ordinarie (6 vani) oltre ad area esterna, escluso dai computi locale box auto presente anch'esso nella compravendita.

Vi sono caratteristiche analoghe per:

- posizione, ubicato infatti a pochi metri dall'oggetto di stima,
- caratteristiche: edificio di tipo storico recentemente oggetto di ristrutturazione,
- completo di aree esterne,
- con posto auto,

effettuando le necessarie valutazioni è possibile desumere un valore a metro quadro riferito al solo immobile a destinazione abitativa (cat. A/3) che è risulta pari a valori pari a circa € 4.000 €/mq.

Dei valori ottenuti si ritiene che i valori dell'oggetto num. 2 siano da scartare in quanto la data di compravendita è troppo distante dalla attuale stima, in periodo di valori immobiliari molto superiori da quelli attuali.

Oggetto num. 3:

Indirizzo	Via Cima San Pantaleo 18
Data compravendita	Novembre - 2016
Condizioni	normale
Categoria catastale	A/3
Superficie catastale	94 mq - totale escluso aree scoperte: 92 mq
Prezzo	€ 137.385,00

Dati ottenuti da atto di compravendita a rogito Notaio Bechini Ugo rep. 14054 del 25/11/2016, da cui si è appreso che l'oggetto della compravendita è un immobile di dimensioni simili al previsto



appartamento posto al piano primo (circa 90 mq), ma con caratteristiche analoghe per:

– posizione, ubicato infatti a pochi metri dall'oggetto di stima, risulta differente la tipologia di fabbricato, civ. 18 è un condominio mentre il civ. 7 è unità immobiliare isolata,

Effettuando le necessarie valutazioni è possibile desumere un valore a metro quadro riferito al solo immobile a destinazione abitativa (cat. A/3) che è risulta pari a valori compresi tra 1400 €/mq e 1500 €/mq.

Analisi Valori FIAIP.

Nella zona Staglieno, il borsino immobiliare di FIAIP anno 2017 con valori riferiti al 2016 riporta per la zona prossima al quella in esame valori espressi nella sottostante tabella:

Prezzi abitazioni anno 2016	Ristrutturato / Nuovo		In buono stato		Da ristrutturare	
	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
Quartiere						
STAGLIENO - Via Burlando	1.600	1.800	1.450	1.600	1.050	1.350
STAGLIENO - Via delle Gavette	1.500	1.700	1.250	1.450	950	1.250
STAGLIENO - Via delle Ginestre	1.700	1.900	1.500	1.700	1.250	1.500

La zona più prossima a Via Cima San Pantaleo risulta essere Via delle Ginestre, con pregi dettati dal collegamento viario con la parte bassa della delegazione con presenza di servizi di svariato tipo, per contro gli immobili principalmente sono in edificio in condominio, con caratteristiche tipiche di edificato urbano ad alta densità.

Per i posti auto invece i valori FIAIP sono:



Prezzi parcheggi anno 2016	Centro	Semicentro	Periferia	Minimo	Massimo	Altro
Staglieno						
Posti auto scoperti	---	---	---	9.500	19.000	

Analisi Valori OMI.

Nella zona di Via Cima di San Pantaleo i valori OMI riferiti al 2 semestre 2016 riportano i seguenti dati:

Fascia/zona: Periferica/PARENZO-GINESTRE-VECCHIA TU.B

(V.BOBBIO-V.BURLANDO-V.S

Codice zona: .DP0A4NTALEO)

Microzona: 58

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore	Mercato	Valore	Mercato
		(€/mq) MIN		(€/mq) MAX	
Abitazioni civili	Normale	€ 1.400,00		€ 2.050,00	
Abitazioni economico	Normale	€ 1.000,00		€ 1.450,00	
Autorimesse	Normale	€ 950,00		€ 1.350,00	
Box	Normale	€ 1.850,00		€ 2.750,00	
Posti auto coperti	Normale	€ 1.700,00		€ 2.350,00	
Posti auto scoperti	Normale	€ 1.350,00		€ 2.000,00	



Dal confronto con le abitazioni presenti nelle vicinanze al nostro oggetto di stima, si è rilevata la presenza di numerosi immobili in categoria catastale A/3, che si ritiene possa essere l'ipotizzabile categoria da attribuirsi alle abitazioni del nostro oggetto di stima al termine delle attività edilizie di ristrutturazione.

Da un confronto con gli immobili oggetto di compravendita sopra riportati (cat. A/3 economico) appare come i valori OMI per la zona specifica, siano confrontabili con i dati ottenuti dagli atti per il solo immobile di Via Cima San Pantaleo 18 (valore a mq circa 1400/1500 €/mq) , mentre si trova una particolare convergenza tra le abitazioni di tipo civile con valori OMI nella zona che spaziano da 1400 €/mq a 2050 €/mq ed i valori FIAIP con cifre per immobili in stato conservativo "buono" pari a 1500 €/mq a 1700 €/mq.

Per quanto riguarda i valori dei posti auto si ottiene un valore OMI che oscilla da 1350 €/mq a 2000 €/mq mentre per i valori FIAIP il valore è espresso per singolo stallo con cifre da 9500 € a 19000€ con valori espressi su posti auto di dimensione media di 13 mq corrispondenti a valori tra 730 €/mq a 1460 €/mq, non trovando in questo caso convergenza tra valori OMI e valori FIAIP.

Alla luce di tale aspetto, tenuto conto della particolare condizione di stima, a titolo cautelativo, tenuto conto anche delle indicazioni fornite in sede di quesito in cui viene espressamente richiesto di *"far riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i valori massimi tranne che per casi particolari e*



motivati” tenuto conto delle condizioni dell'immobile oggetto di stima, è possibile considerare i valori OMI corrispondenti a:

<p>Valore OMI 2 sem. 2016</p> <p>appartamento civile abitazione stato conservativo “normale”</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ valori di mercato (€/mq) : min. 1400 max 2050 ➤ valore applicabile segmento medio Euro 1750 al mq <p>terreno map. 1056 valori di posto auto scoperto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ valori di mercato (€/mq) : min. 1350 max 2000 ➤ valore applicabile al di sotto del segmento minimo Euro 600 al mq
--

Valore di mercato ordinario stabilito secondo quanto sopra specificato:

a) edificio sito in Genova, Via Cima San Pantaleo civ. 7 sup. comm. 322,98 mq:

$$1750 \text{ €/mq} \times 322,98 \text{ mq} \approx \text{€ } 565.215,00$$

(cinquecentosessantacinquemiladuecentoquindici/00).

b) terreno mappale 1056 (prevista area parcheggio):

$$600 \text{ €/mq} \times 97 \text{ mq} = \text{€ } 58.200,00 \text{ (cinquantottomiladuecento/00).}$$

Totale Valore di mercato ordinario Vmo:

$$\text{€ } 565.215,00 + \text{€ } 58.200,00 = \text{€ } 623.415,00$$

(seicentoventitremilaquattrocentoquindici/00)

C: costi di costruzione:

Nella stima dei costi di costruzione si è analizzato la tipologia di attività edilizia ed impiantistica necessarie per ipotizzare l'immobile ed il terreno map. 1056 nelle condizioni di



“ordinarietà”, affrontando come base progettuale l'ultima versione del progetto DIA 2769/2012 ed effettuando valutazioni in linea con la tipologia di edificio e di soluzioni tecnologiche da adottare.

Le opere sono state ipotizzate per il solo edificio ed il terreno map. 1056 frontistante, escluse opere ed attività ipotizzate nei progetti relative ai terreni map. 1107 perchè non rientranti all'interno del perimetro dei beni soggetti a pignoramento, anche se si ritiene che per completezza progettuale le aree escluse da tale perimetrazione sono parte di completamento della progettazione complessiva dell'opera.

I valori economici indicati sono frutto di valori medi di mercato sulla piazza di Genova, nel settore delle nuove costruzioni, dati valutati anche in base al prezziario regionale opere edili anno 2016.

Alla luce delle lavorazioni da svolgere per compiere ed ultimare l'edificio e il terreno mappale 1056 per riportarlo nelle caratteristiche di ordinarietà si ritiene possano essere necessari almeno 1.300,00 €/mq da applicarsi alla superficie netta di piano.

Da cui ne deriva:

Costo costruzione= costi a mq x superficie netta di piano,

Costi a mq: 1.300,00 €/mq

superficie netta: Piano seminterrato+piano terra+piano primo:

47 + 85 + 89=221 mq

Costo costruzione= 1.300,00 €/mq x 221 mq= 287.300,00 € (euro

duecentottantasettemilatrecento/00)



Alla cifra sopra riportata, per completezza, è necessario aggiungere i costi per onore professionali per le dovute figure professionali da nominarsi per l'ultimazione delle opere, ovvero la Direzione Lavori e il Coordinatore per la Sicurezza, collaudi finale e pratiche per ultimazione opere con un ipotetico importo per Euro 15.000,00.

Le cifre sopra esposte possono essere quindi ripartite nel seguente modo:

- stimati € 250.000 per le opere da dedicare all'edificio oltre oneri professionali per un complessivo di € 263.000,00,
- stimati € 37.000 per la sistemazione esterna del map. 1056 oltre oneri professionali per un complessivo di € 39.000,00.

Vi: Valore immobile:

Pertanto tenuto conto di quanto sopra indicato il valore immobili risultano pari a:

Edificio Via Cima San Pantaleo civ. 7 + terreno map. 1056:

Totale Valore di mercato ordinario Vmo:

€ 623.415,00 (seicentotrentemilaquattrocentoquindici/00)

Costo costruzione:

€ 302.000,00 (trecentoduemila/00)

Totale Valore immobili Vi:

Vmo - C = € 623.415,00 - € 302.000,00 = 321.415,00 (euro
trecentotrentemilaquattrocentoquindici)

Adeguamenti e correzioni alla stima:



Per facilitarne la vendita all'asta, considerato lo stato dell'immobile, degli accessi e condizioni attuali, delle possibili distribuzioni interne alla luce della mancanza delle aree a perimetro ricomprese nel mappale 1107, considerata altresì l'assenza di garanzia per vizi, si ritiene opportuno ridurre i valori sopra calcolati con una decurtazione forfettaria pari al 10%, per cui:

Edificio Via Cima San Pantaleo civ. 7 + terreno map. 1056:

321.415,00 - 10% = 289.274,00

(duecentottantanovemiladuecentosettantaquattro/00).

9. LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO:

non esistono lotti da separare, lotto unico.

10. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.:

10.1 - Operazioni peritali

Ill.mo Giudice,

in data 22 novembre 2016, a seguito della nomina, prestavo giuramento come esperto nella causa

n° R.E. 502/2016 Tribunale Civile di Genova, per la stima di immobili siti in Genova, (GE), ovvero nel dettaglio:

a) edificio sito in Genova, Via Cima San Pantaleo civ. 7,

b) terreno, mappale 1056 adiacente l'edificio di sito in Genova, Via Cima San Pantaleo civ. 7,



- in data 22 dicembre 2016 inviavo lettera raccomandata A/R - PEC agli esecutati, ai creditori e comproprietari segnalando l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 29/12/2016 con sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione,
- il giorno indicato presso i luoghi, alla presenza del sottoscritto e del Geom. Sergio Pitto, si è proceduto a sopralluogo, non riuscendo però ad accedere all'edificio per mancanza dei soggetti proprietari che potessero permettere l'ingresso all'area e all'edificio in oggetto,
- Il giorno successivo inviavo nuova comunicazione a mezzo raccomanda A/R alla esecutata e PEC al creditore precedente, richiedendo un contatto da parte di [redacted] I fine di definire e concordare nuova data per esperire sopralluogo.
- Nei giorni successivi ricevevo le comunicazioni inviate a mezzo raccomandata [redacted] "tornate al mittente" con la causale "destinatario trasferito", nonostante in visura camerale l'indirizzo della sede legale dell'impresa esecutata fosse sempre indicato come [redacted] senza alcuna variazione rispetto agli indirizzi utilizzati in sede di notifica del pignoramento da parte del creditore precedente.
- in data 23/12/2016 ho inoltrato al Comune di Genova, richiesta dei progetti edilizi inerenti gli immobili indicati in visura catastale come Via Cima San Pantaleo civ. 3, procedendo altresì al pagamento dei diritti di visura pari a Euro 7,70.
- Nei giorni successivi, ho ricevuto da parte del Geom. Sergio Pitto contatto telefonico di uno dei soci del esecutata, Geom. Ciancio Maurizio, il quale sentito telefonicamente mi ha trasmesso indirizzo PEC ufficiale



al quale ho inviato le medesime comunicazioni inviate in passato a mezzo raccomandata A/R, lo stesso inoltre mi informava che l'edificio oggetto di esecuzione corrisponde al civico 7 di Via Cima San Pantaleo e non civico 3 come indicato in documentazione catastale, constatando pertanto errore di toponomastica in banca dati catastale,

- in data 20/01/2017 si procedeva ad inviare nuova richiesta di visura progetti al Comune di Genova con indirizzo corretto,
- in data 17/02/2017 si effettuava primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima alla presenza dei sigg.ri:

è al "rustico" dell'edificio e lo stato gerbido del terreno 1056 si ravvisava la necessità di rilievo topografico da sottoporre alla preventiva autorizzazione del G.E.,

- in data 21/02/2017 si effettuava visura della notevole documentazione progettuale presso il Comune di Genova chiedendo copia dei documenti più significativi,
- in data 24/02/2017 inviavo alla attenzione del G.E. richiesta di rilievo e acconto spese per ritiro copie progetti, ottenendo in data 13/03/2017 autorizzazione alla richiesta fondo spese, la proroga di 60 giorni per il deposito della perizia, ma non l'autorizzazione al rilievo topografico,
- in data 20/03/2017, alla presenza dei sigg.ri:

si è proceduto a ulteriore sopralluogo presso l'edificio e relativo terreno, nel corso della visita si è proceduto ad effettuare rilievo metrico architettonico dell'edificio con metodi ordinari,



- in data 21/03/2017 si sono ritirate le copie presso Ufficio Visura Progetti del comune di Genova, stante il pagamento anticipato da parte dell'Impresa Pitto srl dell'importo di Euro 405,80, si sono svolte inoltre le seguenti attività:
- 21/12/2016 si effettuava richiesta telematica di visura planimetrica dell'edificio senza ottenere copia, per errore nel sistema informatico "SISTER" per "planimetria non rilasciabile",
- in data 20/02/2017 si effettuava istanza per recupero planimetria mancante presso Agenzia del territorio, rif. Prot. Num. GE0031809/2017
- in data 04/05/2017 si è nuovamente richiesta planimetria catastale in via telematica ottenendone copia,
- richiesta e ritiro copie atto di provenienza per ogni immobile,
- accertamento della esclusione dall'obbligo di dotazione APE per l'edificio in questione,
- verifica presso Agenzia del Territorio dei Valori OMI indicati nella presente perizia,

CONCLUSIONI:

Il sottoscritto Esperto ritenendo di aver esaurientemente adempiuto all'incarico ricevuto, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, 08/05/2017

In fede

(Geometra Natale Mazzei)

51/53



Allegati:

ALLEGATO 1

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA IMMOBILI

- A1 localizzazione geografica

ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- A2.1 planimetria catastale Via Cima San Pantaleo 7 (map. 239)
- A2.2 visura catastale Via Cima San Pantaleo 7 (map. 239)
- A2.3 estratto mappa VAX map 1056
- A2.4 visura catastale map 1056

ALLEGATO 3

FOTOGRAFIE

- A3 allegato fotografico

ALLEGATO 4

TITOLI DI PROVENIENZA

- A4.1 estratto atto rep 18856 03.04.07 Not Donato

ALLEGATO 5

SCHEDE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI)

- A5.1 Geopoi Via cima san pantaleo

ALLEGATO 6

PROGETTI

- A6.1 autorizzazione paesaggistica 120 prog 5262-07
- A6.2 permesso a costruire 398 prog 5262-07
- A6.3 permesso costruire 1061 prog 4572-10
- A6.4 DIA 2769-12
- A6.5 autorizz paesag 00119-2012
- A6.6 p proroga ultimazione lavori

ALLEGATO 7

SOVRAPPOSIZIONI

- A7.1 sovrapp Pseminterrato
- A7.2 sovrapp Pterra
- A7.3 sovrapp Pprimo
- A7.4 sovrapp A sezione
- A7.5 sovrapp B sezione

ALLEGATO 8

VERBALI OO.PP:

- A8.1 verbale oo.pp.



Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173 bis L.

80/2005

Un originale del presente fascicolo completo di allegati viene depositato presso la cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova ed in forma digitale (P.C.T.), unitamente all'istanza di liquidazione. Io sottoscritto Geometra Natale Mazzei, attesta che una copia della presente relazione completa di allegati è stata spedita a mezzo posta prioritaria o PEC ai ciascuno dei debitori, creditori precedenti e intervenuti.

Genova, 08/05/2017 (Geometra Natale Mazzei)



