Arch. Pier Ugo Borghi
Iscrizione Albo Architetti Genova N° 1453
Consulente Tecnico Tribunale di Genova

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N° **280** / 2014 N. R. G. E.

Ill.mo Giudice Esecuzioni Dott. Daniele Bianchi

Procedura promossa da :

Creditore Procedente :

- ....

Contro :

Debitore :

- ... .

Oggetto della Perizia : Unità Immobiliare via Luigi Lusignani civ. 26 int. 1 sc.B - 16151 Genova
Appartamento sez. MOL, Foglio 9, particella 1394 sub 79,z.c. 5, cat. A/3 cl.5 cons. 6 vani rendita Euro 666,23

Posto auto scoperto n. 23 via Luigi Lusignani quota strada - 16151 Genova
Unità imm. sez. MOL, Foglio 9, particella 1345 sub 291, z.c. 5 cat. C/6 cl.1, cons. 11 mq rendita Euro 47,72

R E L A Z I O N E

D I S T I M A

Via Curtatone civico 6 / 5 – 16122 Genova
Cod. Fis. BRG PRG 59H 21 D969X – P. I. 0195 097 0994
Tel. 010 88.27.36 Fax 010 86.93.828
Cell. 389 69.69.567 pierugo.borghi@pec.it

RELAZIONE TECNICA

In data 11 Dicembre 2014 il sottoscritto dott. Arch. Pier Ugo Borghi, iscritto all'Albo degli Architetti di Genova e provincia al numero 1453, consulente tecnico del Tribunale di Genova , a seguito della nomina ricevuta dalla S.V. Ill.ma prestava il giuramento di rito con il compito di rispondere al sotto indicato quesito del quale si richiamano di seguito gli specifici punti elencati:

QUESITI :

a) 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;

b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

c) faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, dell'immobile stimato in lotti autonomi:

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

   A questo fine, l'esperto è autorizzato ad acquisire anche tramite collaboratori presso i pubblici uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza

2. una sommaria descrizione del bene;

3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti

incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico.

Dovranno essere indicati :

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge, ecc)

5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ;

Dovranno essere indicati :

- le iscrizioni ipotecarie
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

6. la verifica della regolarità edilizia ed 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.
7. La formazione degli eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie nel caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale;

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

e) Provveda infine a redigere (ove sia abilitato) la certificazione energetica dell'immobile o ad acquisirla affidando incarico a soggetto abilitato;

L'esperto dovrà :

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile,e avvertire il Giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

- riferire immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica delle parti.

O P E R A Z I O N I P E R I T A L I

a) *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;*

a) Lo scrivente procedeva alla verifica della documentazione ricevuta di cui all'Art. 567 CPC comprendente la nota di iscrizione a ruolo generale delle espropriazioni immobiliari, il ricorso per decreto ingiuntivo, il verbale di affidamento incarico per la stima dell'immobile, l'istanza di vendita, il decreto di fissazione di prima udienza ex art. 569 cod. proc. civ., la nomina ad esperto per la stima immobiliare, la documentazione dell'Agenzia del Territorio, composta da visura storica e pianta catastale dell'immobile.

Constatata la completezza di quanto ricevuto, lo scrivente procedeva con l'iter tecnico di acquisizione presso l'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Genova di tutte le informazione in merito agli indirizzi sia per l'invio degli avvisi, che per verificare lo stato di famiglia /residenza ed occupazione dell'immobile oggetto di perizia. ***(vedi allegato 1).***

b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

b) Si inviava all' esecutato e al comproprietario una prima raccomandata R/R in data 14 gennaio 2014, e tramite e-mail posta certificata per conoscenza all'avvocato Balbi Giovanni Battista con studio in salita S. Matteo 23/7 rappresentante e difensore dell'Istituto Italfondiario S.p.a. comunicando agli interessati la data dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno **30 Gennaio 2015 alle ore 15.00.**

Per sopravvenuti impedimenti ed essendo stato contattato in merito dall'avv. del debitore si è provveduto ad inviare una seconda raccomandata R/R in data 14/01/2015 con comunicazione della nuova data fissata per la giornata di **Sabato 7 Febbraio 2015**. Dietro richiesta telefonica

da parte dell'avvocato dell'esecutato si è spostato il sopralluogo tecnico alla mattina di **martedì 10 febbraio alle ore 8.45.** ***(vedi allegati 2, 3, 4, 5, 6).***

Nel giorno e nell'ora convenuta alla presenza della Signora …. già comproprietaria dello stesso immobile, il sottoscritto accedeva nell'appartamento in questione per effettuare i rilievi, le misurazioni e le indagini necessarie alla compilazione della richiesta di stima riportata nel proseguo della presente memoria.
Nel frattempo provvedeva a reperire la restante documentazione necessaria ad inquadrare il lotto immobiliare in questione, ricerche queste, svolte presso l' Edilizia Privata del Comune di Genova, all'Ufficio Cartografico, Condono Edilizio, Urbanistica, e Agibilità .

c) faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1 l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali. A questo fine, l'esperto è autorizzato ad acquisire anche tramite collaboratori presso i pubblici uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

1. Identificazione catastale

L'appartamento, ubicato nel Comune di Genova, ricadente nel IV° Municipio Valbisagno, posto nel quartiere di Molassana fa parte del complesso immobiliare sito in via Luigi Lusignani civici dal 12 al 36 avente accesso dalla sbarra automatica che delimita la proprietà complessiva dell'area dal tratto stradale ad uso pubblico. Al primo piano del civico 36, nella scala B è ubicata l'unità immobiliare dell'interno 15 oggetto della presente perizia valutativa che risulta censita a N.C.E.U. del Comune di Genova con la seguente propria identificazione :

(vedi allegato 7).

Indirizzo	Sezione Urbana	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Vani	Rendita Cat.
Via L. Lusignani 26 Interno 1 Scala B	MOL	9	1394	79	A/3	5	6	Euro 666,23

Risultando alla data del 14/01/2015 così intestato :

1			
2			

Allo stesso fa riferimento la planimetria catastale della proprietà immobiliare urbana presentata in data 19 Aprile 1993 e compilata dal Geom. Serena Enrico n. 1953 di iscrizione all'Albo . Il progetto Edilizio depositato in Comune è il numero 124 / 81 .

(vedi allegato 9).

Confini dell'unità immobiliare :

Lato Nord	muri divisori con l'atrio condominiale ed i locali cantine
Lato Est	muri divisori con l' interno 1 del civico 30 scala A
Lato Sud	muri perimetrali sulla via privata Luigi Lusignani
Lato Ovest	muri divisori con l'ingresso al condominio civico 26
Sopra	altra unità abitativa avente accesso dallo stesso vano scale
Sotto	locali box

Alla detta unità immobiliare è pertinenziale il posto autoscoperto collocato nelle immediate vicinanze al fabbricato avente il **numero 23** e censito a N.C.E.U. del Comune di Genova con la seguente propria identificazione :

(vedi allegato 8).

Indirizzo	Sezione Urbana	Foglio	Mappale	Sub	Z. C.	Categ.	Cl	Cons.	Rendita Cat.
Via L. Lusignani 26 Posto auto n. 23	MOL	9	1345	291	5	C/6	1	11 mq	Euro 47,72

Risultando alla data del 14/01/2015 così intestato :

1			
2			

Allo stesso fa riferimento la planimetria catastale della proprietà immobiliare urbana presentata in data 20 Ottobre 1992 e compilata dal Geom. Serena Enrico n. 1953 di iscrizione all'Albo .

(vedi allegato 10).

Confini del posto auto all'aperto :

Lato Nord	strada privata interna via Luigi Lusignani
Lato Est	posto auto a raso n. 22
Lato Sud	distacco verso palazzina
Lato Ovest	Posto auto a raso n. 24

2 Una sommaria descrizione del bene;

2. Descrizione sommaria dell'immobile :

In Genova, nella casa ad uso civile abitazione distinta con il civico numero 26 di via Luigi Lusignani l'appartamento segnato con il numero interno 1 della scala B ubicato al piano primo rialzato è composto da 6 vani . Presenta le seguenti caratteristiche :

Dati Tecnici dell'immobile :

Tipologia unità Immobiliare	Abitazione di tipo economico A / 3
Superficie Netta vani abitazione	Mq 95,35
Superficie balcone Superficie terrazza al piano	Mq 5,16 (coefficiente ponderazione 25%) Mq 1,9 Mq 68,78 (coefficiente ponderazione 25%) Mq 17,19
Superficie Lorda Commerciale	Mq 121,00
Altezza interna	2,70 mt
Volume	Mc 257
Superficie del vano medio lordo	Mq 22,81
Superficie del vano medio netto	Mq 17,46
Vani catastali	6
Camere	2
Bagni	2
Beni pertinenziali	Posto auto all'aperto Mq 11

Caratteristiche della zona di cui l'immobile fa parte :

Ricadente sotto la competenza del IV° Municipio Valbisagno l'immobile è situato nella zona di Molassana del tratto a seguire della via Gherzi . L'area privata, interdetta alla viabilità veicolare da una sbarra comandata elettricamente è oggetto della edificazione avvenuta nei primi anni a metà degli anni 80 da parte dell'impresa Fossati. L'intervento edilizio realizzato comprende due corpi di fabbrica distinti posti in posizione contrapposta

e formati ognuno da 3 palazzine di 5 piani di abitazione e una di box poste a livello quota stradale per un totale di circa 120 unità immobiliari oltre a numerosi posti auto all'aperto e locali cantine .

L'area così edificata è collocata a 100 mt dalla sottostante via Molassana strada di sponda destra del torrente Bisagno caratterizzata dalla presenza di attività commerciali, botteghe artigianali e discount .

Pur essendo servita direttamente dai mezzi pubblici la zona presenta accessi al centro difficoltosi e con tempi di percorrenza lunghi, tanto da obbligare i residenti all'utilizzo del proprio mezzo veicolare per gli spostamenti, ed i collegamenti da e verso il centro .

Caratteristiche descrittive del Fabbricato di cui l'immobile fa parte :

Numero Piani	P.T. ad uso box e 5 piani rialzato di civile abitazione
Strutture verticali	Struttura portante in cemento armato (stato discreto)
Solai appartamenti	Cemento armato (stato buono)
Solai vano scale	Cemento armato (stato buono)
Copertura	In abbadini d'ardesia,
Prospetti	In muratura intonacata alla genovese con rivestimenti (stato discreto)
Vano scale	Pedate e alzate in marmo, corrimano in legno
Ascensore	Presente
Portone	Vetrata
Impianti condominiali	Centralizzati elettrico, citofonico e tv, Riscaldamento autonomo
Atrio	Pavimentazione in marmo / rivestimenti lignei di arredo

La costruzione è formata da un piano strada con accesso diretto ai box e da numero cinque piani in elevazione per un totale di numero 20 unità immobiliari distinte a singola palazzina. Il fabbricato con ossatura in cemento armato e tamponamenti in muratura intonacata a vista si presenta, nel suo insieme gradevole ed in buone condizioni di manutenzione generale proprio per la recente sua edificazione.

Caratteristiche descrittive della unità immobiliare :

Porta Caposcala	Di tipo blindato classe 1
Infissi Esterni	Persiane in pvc con cassettone metallico, serramenti in metallo con vetrocamera
Infissi Interni	Porte in laminato
Disposizione Ambienti	Razionale
Partizioni Interne	Muratura intonacata alla genovese (condizioni buone)
Pavimentazione	In marmo e parquet nelle camere (condizioni buone)
Pareti	Muri tinteggiati
Soffitti	Tinta traspirante con controsoffittature a faretti incassati
Impianto elettrico	Sottotraccia di tipo sfilabile (a norma)
Impianto Termico	Termoautonomo con calderina a gas installata in cucina, con Radiatori in alluminio sottotraccia
Impianto idrico	Sottotraccia
Altri Impianti	Citofonico, televisivo, telefonico,
Vano Cucina	Pareti con rivestimento in ceramica (condizioni buone)

Vano Bagno	Pavimento e pareti in ceramica (condizioni buone)
Classe Energetica	G valore prestazione energetica attuale 169,35 kWh/mq annui
Terrazzo al piano	Presente per un totale di mq 68,78
Pertinenze	Posto auto all'aperto

Appartamento di 6 vani catastali avente la superficie : interna netta calpestabile pari a Mq 95,32 le superfici scoperte rispettivamente di Mq 5,16 relative al balcone e Mq 68,78 del terrazzo al piano; commerciale lorda pari a 102,60 mq di appartamento, 18,48 mq di spazi aperti.

Posto al primo piano con ascensore, anche se la scala di accesso all'atrio non è agevole presenta una esposizione interamente a sud sull'ampio terrazzo al piano.

Ben illuminato, soleggiato, l'immobile ad uso abitativo di categoria civile, presenta un ingresso, un corridoio controsoffittato che collega le due camere, i due servizi igienico sanitari, il tinello- soggiorno direttamente collegato al vano cucina.

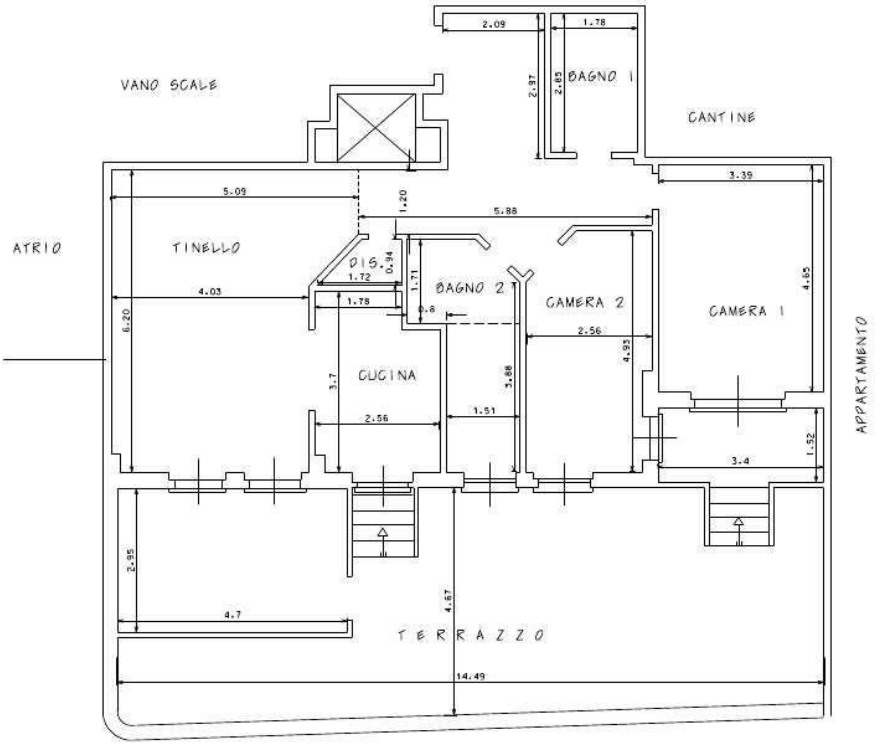
Le tramezze interne sono in mattoni forati intonacati con malta cementizia alla genovese.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento termoautonomo con calderina a gas Vaillant da 24 KW installata nel 1992 e posta nel vano cucina, che assicura anche l'acqua calda sanitaria. I radiatori del tipo in alluminio, sono posti sulle pareti perimetrali interne e sono collegati con tubazione posta sottotraccia.

L'impianto elettrico del tipo sfilabile sempre sottotraccia è completamente a norma . I serramenti esterni del tipo a tapparella in pvc presentano i cassettoni in metallo. Completano a dotazione del bene la presenza dell' impianto citofonico, di quello televisivo con ricezione satellitare.

Rilievo delle misure dei vani componenti l'immobile :

Nel corso del sopralluogo nell'unità immobiliare, si è provveduto, ad effettuare la misurazione dei singoli vani con l'ausilio del misuratore elettronico e quindi riportando la planimetria su programma di disegno al computer Microstation si sono quantificate le metrature effettive dei singoli vani che sono di seguito riportate :



Vano / Ambiente		Lungh.	X	Largh.		Superficie Mq	foto n.
1	Ingresso	**2.09**	**x**	**2,97**	**=**	**6,47 Mq**	**1**
2	Bagno 1	**1,78**	**x**	**2,85**	**=**	**5,14 Mq**	**2**
3	Camera 1	**3,39**	**x**	**4,65**	**=**	**16,02 Mq**	**3**
4	Camera 2	**2,56**	**x**	**4,93**	**=**	**12,25 Mq**	**4**
5	Bagno 2	**3,88**	**x**	**1,51**	**=**	**8,46 Mq**	**5**
6	Corridoio	**5,88**	**x**	**1,20**	**=**	**9,24 Mq**	**-**
7	Tinello / Sala	**6,20**	**x**	**4,03**	**=**	**27,20 Mq**	**7**
8	Dispensa	**1,72**	**x**	**0,94**	**=**	**1,27 Mq**	**-**
9	Cucina	**3.70**	**x**	**2,56**	**=**	**9,27 Mq**	**6**
11	Balcone interno ***Quota ponderazione***	**3.34**	**x**	**1,52** ***25%***	**=**	5,16 Mq **1,29 Mq**	**-** **-**
10	Terrazzo al piano ***Quota ponderazione***	**4,67**	**x**	**14,49** ***25%***	**=**	68,78 Mq **17,19 Mq**	**8**

SUPERFICIE CALPESTABILE UNITA' IMMOBILIARE 95,32 Mq (interni)

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE 121,00 Mq ***(con quote spazi esterni)***

Il calcolo della superficie segue la normativa UNI 10750-2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato "C" che stabiliscono i criteri per la valutazione patrimoniale ed il computo della "superficie commerciale in considerazione delle diverse percentuali degli indici di ponderazione per ogni ambiente.

3 lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

3. Lo stato di possesso del bene :

In base allo stato di famiglia / residenza l'appartamento sito in via Luigi Lusignani civico 26 interno 1 scala B e le sue pertinenze, risulta attualmente occupato dai coniugi Signor … nato in … in data …. codice fiscale …. e dalla di lui Signora …. nata in … in data … codice fiscale … cointestatari del bene immobiliare medesimo ed in regime di separazione dei beni.
L'immobile quindi, non è occupato da terzi e non risultano contratti registrati in data antecedente al pignoramento.
L'unità immobiliare è stata originariamente acquistata con atto pubblico il 15 Gennaio 1998 Voltura numero 6687.1/1998 in atti dal 21 aprile 1998 Repertorio 36878 , Notaio Ernesto Falzone direttamente dall'Immobiliare Casabuona srl di Genova, dai coniugi ….
Dalle visure anagrafiche effettuate si riscontra che i due figli risultano domiciliati allo stesso indirizzo.

4 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico.

4. Formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente:

Il bene immobiliare risulta libero da vincoli storico artistici e dalle altre condizioni di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 47/85, che possono rendere l'immobile non commercializzabile. Non esistono altresì ne vincoli e /o oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile.

Elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico non opponibili all'acquirente:

Iscrizioni :

1) Iscrizione n. 11956/2165 del 08/04/2011 atto di mutuo del 23/03/2011 (valore euro 200.000,00) a favore della Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. con valore ipoteca euro 400.000,00 durata 20 anni contro …

Pignoramenti :

1) Trascrizione contro N. 13941/10949 del 18/06/2014 Registro n. 3429/2014 del 26/03/2014 a favore di Cariparma S.p.A. – Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza contro …. er l'importo di euro 97.034,33

5 *la verifica della regolarità edilizia ed 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.*

5. Regolarità Urbanistica e Edilizia

Da verifiche eseguite presso l'ufficio Cartografico e Consistenza del Comune di Genova risulta che l'immobile condominiale individuato dal *civico 26 di via Luigi Lusignani* è stato approvato con progetto edilizio n. 124 del 1981.
Per quanto riguarda l'agibilità del condominio nel database del Comune on line non è stato ancora inserita tale certificazione benché recentemente l'intero complesso immobiliare abbia avuto il decreto di agibilità .

Identificazione Topografica

Il fabbricato individuato dal *civico 26 di via Luigi Lusignani* ricade nella tavola n. **96** dell'Unione del Piano Topografico del Comune di Genova scala 1:2000.

(vedi allegato 12).

Identificazione Urbanistica

-Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale (PUC 2000) approvato con D.P.G.R. numero 44 del 10 / 3/ 2000 e successive varianti i fabbricati non sono ancora indicati ma il progetto urbanistico ricade nella tavola numero : 19 scala 1: 5.000 come ambito 73 2* già approvato.

(vedi allegato 13).

-Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale (PUC 2011) approvato con D.C.C. numero 92 del 07/12/2011 il fabbricato in oggetto ricade nella tavola numero : M 4 scala 1: 10.000 ambito AR- UR (Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale), oggetto di variante n. 21 Cà di Ventura ***(vedi allegato 14).***

Regolarità catastale e edilizia :

Nella analisi e verifica della regolarità edilizia dell'unità Immobiliare si è proceduto ad esaminare la seguente documentazione :

- nella visura storica catastale non si sono riscontrate indicazioni di variazioni e modifiche interne avvenute a seguito alla data di acquisto.

- dalla consultazione delle pratiche relative al condono edilizio ai sensi della Legge 724/1994 e Legge 326/2003 non sono emerse consegne, ne specifiche richieste.
- dalla visualizzazione delle pratiche edilizie dal 1995 ad oggi, non risultano presentati progetti interessanti tale appartamento.

Analizzando quindi lo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo avvenuta in data 10/02/2015 e raffrontandolo con la planimetria catastale a mani dello scrivente possiamo affermare che non si sono riscontrate difformità edilizie e che lo stesso possa ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico – edilizio.

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

f) Possibile divisione del bene :

- Possiamo affermare che l'attuale unità immobiliare **non risulta " comodamente" divisibile** in lotti abitativi indipendenti rispondenti alla normativa vigente in materia di igiene edilizia che non farebbe altro che penalizzare l'eventuale vendita a corpo.

Stime comparative dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione :

1) (*stima immobiliare con valutazione a mq*) La stima del bene immobiliare verrà effettuata a " valore venale ". Quest'ultimo sarà determinato sulla scorta sia dei valori di mercato della zona, riferite all' Osservatorio Immobiliare della FIAIP, che pubblica semestralmente un listino dei valori a metro quadro per zona e per tipologia di vendita, (basati sulle 3 transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente) che alle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio che, per la zona in oggetto, fissa un valore di mercato a metroquadrato per le abitazioni di tipo economico compreso tra i 1.350 e i 1.900 euro e per quelle civili tra i 1.850 e i 2.700 . ***(vedi allegato 15).***

Nella valutazione del bene si è quindi utilizzato il criterio valutativo " di mercato " che nasce dalla comparazione dell'oggetto in esame con altri beni similari recentemente alienati, sia come abitazioni di tipo economico che nello stato conservativo normale.

Oltre a ciò l'analisi estimativa applicata ha tenuto considerazione le caratteristiche estrinseche del bene, (epoca di costruzione, stato di conservazione dell'edificio, grado di finitura, ubicazione nel contesto urbano, condizioni manutentive) e quelle proprie legate alle sue caratteristiche quali l'esposizione, il soleggiamento, l' illuminamento e la vista.

In riferimento alla propria ubicazione, l'immobile ricade nella *fascia periferica / Molassana TU.M.* con codice di *zona D03,* e microzona catastale *n. 63* .

Le caratteristiche più salienti riscontrate nell'analisi immobiliare relativamente al contesto privato, dal recente anno di costruzione, dalla tipologia di riscaldamento termoautonomo e dalla presenza dell'ampio terrazzo al piano sono tenuti in debita considerazione soprattutto nell'analisi comparativa con le altre tipologie di appartamenti presenti sul mercato.

In considerazione all'attuale flessione del mercato immobiliare e alla pesante situazione economica, viste le valutazioni complessive sopra riportate si può ragionevolmente assegnare al bene un valore pari a 1.900 Euro /mq ottenendo pertanto una quantificazione complessiva pari a :

1) (*stima immobiliare con valutazione a mq*)

Superficie Commerciale	*Valore a metroquadrato*	*Valutazione immobiliare*
121 Mq	**1.900 Euro / Mq**	**229.900,00 Euro**

2) (*stima immobiliare con valutazione a Vano*) Dalle indagini di mercato e ricerche svolte sui più importanti portali italiani di vendite immobiliari (casa.it, immobiliare.it, mitula ecc) si è accertato che immobili simili, paragonabili per caratteristiche e per consistenza, sono stati recentemente commercializzati in ragione di Euro 33.000,00 / 40.000,00 a vano.

Vista la consistenza dell'immobile pari a 6 vani e assumendo a base della stima il valore di euro 35.000,00 a vano, possiamo quantificare l'immobile in:

2) (*stima immobiliare con valutazione a Vano*)

Valore del singolo vano	*Numero Vani Catastali*	*Valutazione immobiliare*
euro/vano 35.000,00	**6**	**210.000,00 Euro**

3) (Stima immobiliare con Valore intrinseco) Determinata la volumetria in ragione di Mc 453,15, assunto quale costo di costruzione 900 euro /Mc a fronte delle caratteristiche riscontrate; accertato che oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oneri di preparazione area, oneri finanziari, utile dell'imprenditore, spese tecniche e generali sono quantificabili in ragione del 60 % , il valore necessario alla ricostruzione immobiliare risulta essere pari a :

3) (Stima immobiliare con Valore intrinseco)

Cubatura Unità Immobiliare	*Valore di Ricostruzione*	*Costo di Costruzione*
257,00 Mc	800,00 euro/Mc	205.600,00 euro
Oneri vari aggiuntivi	60 % costo di costruzione	123.360,00 euro
	Totale	**328.960,00 euro**
Decremento per stato d'uso e vetustà immobiliare	35% valore complessivo	- 115.136,00 euro
	Totale valore immobile	**213.824,00 euro**

4) (Stima immobiliare mediante valutazione analitica) Si analizza l'immobile oggetto in base della propria redditività annuale in caso di affitto del medesimo bene a canone di mercato libero. Al fine di ricavarmi il reddito netto annuale viene trattenuto circa il 30 % per detrazione di imposte varie, oneri di manutenzione, ecc. Si verifica quindi la corrispondenza tra il reddito netto così calcolato e il valore ipotetico del Capitale impegnato al tasso del 2,5 %

4) (Stima immobiliare mediante valutazione analitica)

Reddito Mensile affitto	*Numero Mesi*	*Reddito Annuo Lordo*
650,00 Euro / Mese	12,00	7.800,00 Euro
Detrazione per imposte, oneri manutentivi, ecc	30 % del R. A. L.	2.340,00 Euro ----------
	Reddito Netto Annuo	5.460,00 Euro
Valore dell'immobile =	**Valore Capitale al tasso del 2,5%**	**218.400,00 Euro**

Stima "media" finale e Valore a base d'asta :

Preso atto dei valori precedentemente determinati sulla base di modalità di stima diverse *(stima immobiliare con valore a mq, stima immobiliare con valutazione a vano, stima immobiliare con valore intrinseco, stima immobiliare con valutazione analitica,)* si procede, per riscontrare il valore dell'immobile, alla esecuzione del valore medio di riferimento :

Stima	*Tipologia di stima applicata*	*Valore Ottenuto*
1	Stima immobiliare con valore a metro/quadrato	Euro 229.900,00
2	Stima Immobiliare con valore a vano singolo	Euro 210.000,00
3	Stima immobiliare con valore instrinseco	Euro 213.824,00
4	Stima Immobiliare con la valutazione analitica	Euro 218.400,00
	SOMMATORIA	**Euro 872.124,00**
	Valore medio del bene immobiliare ottenuto	Euro 218.031,00
	VALORE IMMOBILE A BASE D'ASTA	**Euro 218.000,00**

Stima del posto auto scoperto ad uso civile abitazione :

Per la stima del posto auto scoperto di 11 mq delimitato da segnaletica orizzontale in ambito privato con sbarra automatica avente carattere di pertinenzialità rispetto unicamente al contesto edificato nel raggio di circa 300 ml la banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Tabelle OMI indica un valore di mercato compreso tra i 14.300,00 ed i 20.900,00 euro. Da una verifica comparativa anche sulle offerte presenti nella zona di Molassana possiamo indicare la seguente obiettiva valutazione :

1) (*stima posto auto scoperto con valutazione a mq*)

Superficie Commerciale	*Valore a metroquadrato*	*Valutazione immobiliare*
11 Mq	**1.700 Euro / Mq**	**18.700,00 Euro**

Riassumendo possiamo indicare complessivamente la seguente valutazione finale dei due beni che compongono il lotto :

Unità Immobiliare via Luigi Lusignani civ.26 int. 1 sc.B - 16151 Genova Appartamento sez. MOL, Foglio 9, particella 1394 sub 79,z.c. 5, cat. A/3 cl.5 cons. 6 vani rendita Euro 666,23	**Euro 218.000,00**
Posto auto scoperto n. 23 via Luigi Lusignani quota strada - 16151 Genova Unità imm. sez. MOL, Foglio 9, particella 1345 sub 291, z.c. 5 cat. C/6 cl.1, cons. 11 mq rendita Euro 47,72	**Euro 18.700,00**
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE BASE D'ASTA	**Euro 236.700,00**

e) Provveda infine a redigere (ove sia abilitato) la certificazione energetica dell'immobile o ad acquisirla affidando incarico a soggetto abilitato;

d) Certificazione Energetica

Per poter mettere all'asta il bene sopradetto, non rientrando lo stesso nelle categorie di edifici e di impianti esclusi dalla applicazione dell'obbligo di predisporre l'attestato di certificazione energetica secondo l'applicazione del Regolamento Regionale 1 del

22/01/2009, si è richiesto all'***Ing. Nicola Criniti*** tecnico regolarmente iscritto alle lista Certificatori Energetici della Regione Liguria al numero 503 e abilitato al rilascio di tale dichiarazione di provvedere ad eseguire tale attestazione . A tal fine dallo stesso collaboratore è stato redatto ***l'Attestato di Prestazione Energetica numero 9609*** del 20/02/2015 che ha attribuito a tale appartamento l'appartenenza alla classe G con l'indice di prestazione energetica globale attuale pari al valore di **169.35 kWh/anno.**

(allegati 17 e 18).

Quanto sopra esposto a completamento dell'incarico ricevuto, che veniva svolto e depositato entro il termine concesso.

Rimanendo a disposizione per qualsivoglia chiarimento o necessità, con osservanza, si rassegna.

Genova, 24 Febbraio 2015 Dott. Arch. Pier Ugo Borghi

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE COME C.T.U.

- OPERAZIONI PERITALI :

- Nomina del Geom Boidì Stefano con ordinanza, in data , 20/11/2014 esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Bianchi
- Giuramento in sostituzione dell'esperto Geom Boidì Stefano in sede dell'udienza da parte dell'arch. Pier Ugo Borghi nominato per la sostituzione in data 11/12/2014
- Invio Raccomandate in data 14/01/2015
- Invio Raccomandate in data 29/01/2015
- Esecuzione del sopralluogo in data 10/02/2015

- ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E PUBBLICI UFFICI

- Ufficio Anagrafe del Comune di Genova per certificati
- Agenzia del Territorio di Genova per acquisizione planimetria catastale scalata e aggiornamento Ispezione ipotecaria
- Uffici Visure, Cartografico, Consistenza, Condono Edilizio , Progetti Edilizi per l'acquisizione delle informazioni relativamente alla pratica assegnata

- ALLEGATI :

- N. 1 Certificati di residenza dei 2 comproprietari
- N. 2 Copia Raccomandata/ R del 14/01/2015
- N. 3 Ricevuta invio R/R in data 14/01/2015
- N. 4 Ricevuta invio e-mail avvocato
- N. 5 Copia Raccomandata/ R del 29/01/2015
- N. 6 Ricevuta Raccomandata / R del 31/01/2015
- N. 7 Visura Storica Catastale appartamento
- N. 8 Visura Storica posto auto
- N. 9 Planimetria Catastale formato A/3 in scala
- N. 10 Planimetria catastale posto auto
- N. 11 Esecuzione di planimetria in scala 1:100 a seguito del rilievo
- N. 12 Stralcio Topografica scala 1: 2.000
- N. 13 Stralcio PUC 2000 scala 1: 5.000
- N. 14 Stralcio PUC 2011 scala 1: 10.000
- N. 15 Tabella Valori OMI Agenzia del Territorio di riferimento
- N. 16 Indagine Fotografica di riferimento n. pagg. 5
- N. 17 Attestazione di Prestazione Energetica N. 9609 del 20/2/15
- N. 18 Ricevute di avvenuto invio in Regione APE n. prot. PG/2015/0033274
- N. 19 Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis Lg. 80/2005

- FOGLIO INFORMATICO / SCHEDA RIEPILOGATIVA

- ISTANZA LIQUIDAZIONE ONORARIO PROFESSIONALE

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Dott. Arch. PIER UGO BORGHI N. 1453

Pier Ugo Borghi