



**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**SEZIONE VII CIVILE – R.E. 25 / 2015**  
**G.E. DOTT. D. BIANCHI**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. – Parte Procedente**

**CONTRO**

.. +

**– Parte Esecutata Debitrice**

**RELAZIONE DEL PERITO GEOM. LORENZO CICALA**



## RELAZIONE DEL PERITO GEOM. LORENZO CICALA

### Premessa.

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Cicala, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al numero 2238, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con studio in Via Carlo Bonanni 69, 16127 – Genova, Telefono 3454842952, è stato nominato Perito per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto ed ha prestato il Giuramento di rito in data 1 Giugno 2016.

### Operazioni Peritali.

Il sottoscritto Perito ha provveduto ad esperire le operazioni necessarie alla risposta al Quesito con effettuazione di ispezione e rilievo dell'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare, sito in Via Gioacchino Rossini 4/12 – Genova-Rivarolo, nonché indagini e ricerche presso i PP.UU..

In particolare, il sottoscritto – esperite le necessarie ricerche anagrafiche ed inviati gli avvisi a mezzo lettere raccomandate con avviso di ricevimento – ha potuto accedere in data 3 Agosto 2016 all'immobile oggetto della presente procedura (composto da un alloggio abitativo con soprastante terrazzo) alla presenza del Debitore Esecutato

si è proceduto ad eseguire il rilievo dell'immobile (dimensionale, fotografico e delle caratteristiche) per l'esperimento dell'incarico.

Il contenuto delle Operazioni Peritali è altresì dettagliatamente esplicitato nel Verbale ALL/1, al quale si rimanda l'attenzione del lettore per ogni particolare onde evitare di incorrere in non esaustive ed imprecise sintesi.

### Risposta al Quesito.

Il sottoscritto Perito provvederà ad esprimere la risposta al Quesito suddividendolo ed analizzandolo nelle singole parti che lo compongono.

***Completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei.***

La documentazione prodotta dalla Parte Procedente ai sensi dell'Art. 567 c.p.c. in Atti del PCT è composta da un Certificato Notarile datato 3 Marzo 2015 a firma del Notaio Dott.ssa Sabina Aponte.

Sono mancanti la visura storica catastale e la planimetria catastale dell'alloggio, che vengono prodotte dal sottoscritto rispettivamente sub ALL/2-3.



***Determinazione del valore di mercato.***

Il Perito, considerata la consistenza dell'alloggio oggetto del presente accertamento (vedi pianta ALL/4), tenuto conto della superficie commerciale dell'appartamento al piano quinto senza ascensore con terrazzo di proprietà al piano soprastante, ha computato per l'immobile in oggetto la seguente superficie commerciale ai fini della richiesta stima: 107,65 m<sup>2</sup>.

In particolare, sulla scorta della Norma UNI10750 è stata computata la superficie commerciale dell'alloggio in 87,65 m<sup>2</sup> e la superficie del terrazzo in 20,00 m<sup>2</sup> commerciali, dati dall'applicazione del coefficiente 25% alla superficie di terrazzo di ca. 80 m<sup>2</sup>.

Sono state esperite ricerche di mercato per beni immobili aventi simili caratteristiche nella zona oggetto di estimo, sono stati considerati i valori unitari di cui alle Quotazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio a titolo di comparazione (Anno 2015 - Semestre 2 - Zona D49 - Microzona 22 - Valore minimo unitario pubblicato per abitazioni di tipo economico 1.050 Euro/m<sup>2</sup>, Valore massimo unitario pubblicato per abitazioni di tipo economico 1.450 Euro/m<sup>2</sup>, Valore mediano calcolato 1.250 Euro/m<sup>2</sup>), si è tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (caratteristiche intrinseche ed estrinseche, cattivo stato d'uso e posizione all'ultimo piano abitato in caseggiato senza ascensore, classe energetica), sono state esperite le necessarie verifiche in ulteriore comparazione con i valori di simili immobili beni in vendita nella stessa zona.

Il sottoscritto CTU, pertanto, è giunto alla determinazione del seguente più probabile valore di mercato alla data attuale sulla scorta dei predetti parametri (con riferimento anche ai valori minimo e mediano delle Tabelle O.M.I.), considerato l'alloggio libero da vincoli e fatte salve le ulteriori detrazioni computate nel successivo capitolo di determinazione dell'importo base d'asta:

Valore Unitario (cattivo stato d'uso in fabbricato senza ascensore): 800 Euro/m<sup>2</sup>

Superficie Commerciale: 107,65 m<sup>2</sup>

Valore App. Int. 12 Civ. N. 4 = 800 Euro/m<sup>2</sup> X 107,65 m<sup>2</sup> = Euro 86.120.

Tuttavia, il valore di mercato sopra determinato dovrà essere oggetto di detrazioni per gli oneri di regolarizzazione delle difformità e diminuzioni di valore per formalità, vincoli e spese che resteranno a carico dell'acquirente, così da potere determinare il valore base d'asta come di seguito illustrato.



***Identificazione del bene immobile.***

Il bene immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è l'alloggio a destinazione abitativa distinto con l'int. 12 del caseggiato Civ. N. 4 di Via Gioacchino Rossini, Genova – Rivarolo, posto al piano quinto del fabbricato.

L'immobile è pervenuto all'Esecutato in forza del Rogito Notaio Maria Paola Cola del 19/04/2004 – Repertorio N. 7819, con consistenza data dall'alloggio abitativo al piano quinto con soprastante terrazzo di proprietà.

L'alloggio abitativo confina:

- a nord: con app. int. 11 e vano scala
- a est: con con Via G. Rossini
- a sud: con cortile e adiacenza con Civ. N. 2 di Via G. Rossini
- a ovest: con cortile e distacco verso Civ. N. 10 di Via G.B. Roggerone
- sopra: con terrazzo piano.
- sotto: con app. int. 10.

Il soprastante terrazzo di proprietà confina:

- a nord: con terrazzo app. int. 11 e vano scala
- a est: con con Via G. Rossini
- a sud: con cortile e adiacenza con il Civ. N. 2 di Via G. Rossini
- a ovest: con cortile e distacco verso il Civ. N. 10 di Via G.B. Roggerone
- sopra: cielo libero
- sotto: con app. int. 12.

Vedi piante dell'immobile ALL/4.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati per il Comune di Genova con i seguenti dati: Sezione Urbana RIV, Foglio 33, Particella 213, Subalterno 28, Categoria A/3, Vani 5,5, Rendita Catastale Euro 440,28.

Vedi documenti allegati visura storica catastale (ALL/2) e pianta catastale (ALL/3).

***Sommatoria descrizione del bene immobile.***

Il bene immobile oggetto di estimo sorge in Comune di Genova, in zona cittadina periferica, nella quartiere di Rivarolo in Val Polcevera, è distinto con l'int. 12 del Civ. N. 4 di Via G. Rossini, è composto dai seguenti locali al piano quinto: ingresso/sala, tre camere da letto, cucina e servizio igienico; inoltre, è annesso in proprietà il terrazzo soprastante all'alloggio e raggiungibile dal vano scala (vedi piante ALL/4).



Il Perito, quindi, procede con una descrizione dell'immobile, con esplicito riferimento anche alle piante ALL/4 e alle fotografie ALL/5.

L'unità immobiliare nel suo complesso presenta cattivo stato di conservazione, con pavimentazioni in pietra naturale, piastrelle di ceramica e di originarie cemento, oltre a pareti/soffitti in tinta.

Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti in alluminio vetro camera e vetro semplice, le persiane sono alla genovese in alluminio.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con corpi riscaldanti in alluminio e di impianto elettrico attivo (sebbene sottotraccia non certificato).

L'app. int. 12 (alloggio+terrazzo) presenta generale cattivo stato d'uso in ragione delle finiture interne (parzialmente eseguite) dei fenomeni di condensazione nel servizio igienico e dei fenomeni infiltrativi derivanti dal soprastante terrazzo di proprietà (anch'esso in cattivo stato d'uso), oltre a impianto elettrico non certificato.

Il caseggiato Civ. N. 2 di Via G. Rossini di cui fa parte l'unità immobiliare in parola int. 12 è un fabbricato a destinazione abitativa con immobili commerciali al piano terraneo su Via Rossini.

I prospetti di facciata risultano in parte in normale stato di conservazione (per le facciate sulla pubblica via) e in parte in cattivo stato (per le facciate su distacchi e cortili), la copertura è di tipo piano a terrazzo, di proprietà e in cattivo stato d'uso.

Il portone è di tipo metallico con vetri e servizio di citofono. L'atrio è pavimentato con piastrelle di graniglia, le pareti dell'atrio sono con lambrino in ceramica e tinta a finire.

Il vano scala presenta rampali con pedate in pietra naturale e ringhiera metallica, oltre a pianerottoli con pavimentazione in piastrelle di cemento.

Il caseggiato non è dotato di impianto ascensore, precisando che l'alloggio è posto all'ultimo piano abitato.

Le suddette caratteristiche sono rappresentate nella documentazione fotografica ALL/5.

La zona in cui ricade l'immobile in oggetto è di tipo promiscuo abitativo - commerciale, adeguatamente servita da comodità di tipo generale e sociale del quartiere.

***Proprietà attuale, presenza di diritti reali, evoluzione ventennale della proprietà.***

L'analisi del rogito reperito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Genova pone in evidenza che i Debitori Esecutati sono proprietari pro quota 50% dell'immobile app. int. 12, composto da alloggio abitativo al piano quinto e soprastante terrazzo di proprietà.



La proprietà dell'immobile ha avuto la seguente evoluzione negli ultimi venti anni, come verificato a seguito di analisi del Rogito Notaio Maria Paola Cola del 19/04/2004 - Repertorio N. 7819, reperito dal sottoscritto Perito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Genova: i debitori esegutati acquistano il 19/04/2004 da

la, proprietarie in forza di Successione Legittima di Longo Angelo N. 10 Vol. 117 del 2 Marzo 2002, il quale aveva acquistato l'immobile in parola unitamente con rogito Notaio Luigi Ciampi in data 27 Giugno 1954 - Rep. N. 251.

***Stato di possesso del bene.***

In sede di OO.PP. è stato dichiarato dal Debitore Esecutato l'alloggio oggetto della presente Procedura Esecutiva è abitato dallo stesso con la propria famiglia e non sussistono vincoli di tipo locatizio (vedi Verbale ALL/1).

Le ricerche anagrafiche esperite dal sottoscritto Perito alla data del 9 Giugno 2016 pongono in evidenza che i Debitori Esecutati risultano essere residenti presso l'alloggio in oggetto Via G. Rossini 4/12 insieme ai figli.

***Esistenza di formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.***

Il Perito, stante quanto già riportato nella certificazione ed ispezione ipotecaria prodotta in Atti dalla Parte Procedente, pone in evidenza quanto segue.

Per quanto attiene alle informazioni sugli oneri di natura condominiale si riportano i seguenti dati per l'app. int. 12, comunicati al Perito dall'Amministrazione di Condominio in data 25 Luglio 2016, stante che il Condominio di Via G. Rossini 4 è intervenuto nella presente Procedura:

- Le spese condominiali alla data del 31/03/2016 ammontavano a totali Euro 4.295,35.
- Le spese condominiali per la rata N. 2 con scadenza 30/06/2016 ammontano a Euro 227,00.
- Le spese condominiali per la rata N. 3 con scadenza 30/09/2016 ammontano a Euro 227,00.

Il debito per spese condominiali di cui alla suddetta specifica ammonta quindi a totali Euro 4.749,35 alla data del 30 Settembre 2016.

L'immobile non è sottoposto a regime vincolistico storico di cui al D. Lgs. 42/2004.

In ordine alle convenzioni matrimoniali richieste dal Quesito posto dal Giudice Esecutore, il sottoscritto precisa che dall'esame dell'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio reperito presso i PP.UU. non sussistono annotazioni alla data del 9 Giugno 2016.



**Regolarità del bene immobile.**

**Regolarità Catastale:** L'analisi comparativa della pianta attuale dell'immobile (ALL/4) e della planimetria catastale ufficiale depositata in Atti (ALL/3, presentata in data 22/07/2008) dimostra la sussistenza delle seguenti difformità:

- Entro l'alloggio si riscontra una piccola differenza di posizione della porta di accesso al servizio igienico e la presenza di un parapetto in muratura tra ingresso/sala e cucina (possibile residuo di non eseguita totale demolizione), oltre a controparete entro il vano cucina. Inoltre è stato erroneamente disegnato un balcone su Via G. Rossini che non esiste (vedi fotografie dell'ALL/5).
- Si riscontra la sussistenza di un soppalco entro il servizio igienico dell'alloggio il quale comporta un'altezza interna residua di cm 215 ca., altezza inferiore ed in difformità ai prescritti minimi cm 240.
- Non è stato rappresentato il terrazzo di proprietà soprastante all'alloggio e accessibile dal vano scala.

Si allega la pianta ALL/6 di sovrapposizione tra lo stato catastale in atti (ALL/3) e lo stato attuale (ALL/4), ove con colore giallo e con colore rosso sono state evidenziate le suddette difformità.

Le difformità sopra documentate rendono necessaria la redazione di pratica catastale di aggiornamento grafico.

**Regolarità Edilizia:** L'immobile ricade entro un fabbricato edificato in epoca anteriore al 17/8/1942 (e quindi anteriore anche all'1/9/1967).

L'immobile è stato oggetto della pratica edilizia DIA Prot. N. 3391 del 23 Maggio 2006 (ALL/7) per la realizzazione di opere interne all'alloggio (vedi Progetto Edilizio ALL/8) e per la quale pratica edilizia è stata presentata in data 24 Luglio 2008 la comunicazione di fine lavori ALL/9.

Tuttavia, come già esposto in merito all'accertamento della regolarità catastale dell'alloggio in parola, l'analisi comparativa della pianta attuale dell'immobile (ALL/4) e del progetto edilizio relativo alla DIA 3391/2006 (ALL/8) dimostra la sussistenza delle seguenti difformità:

- Entro l'alloggio si riscontra una piccola differenza di posizione della porta di accesso al servizio igienico e la presenza di un parapetto in muratura tra ingresso/sala e cucina (possibile residuo di non eseguita totale demolizione), oltre a controparete entro il vano cucina. Inoltre è stato erroneamente disegnato un balcone su Via G. Rossini che non esiste (vedi fotografie dell'ALL/5).



- Si riscontra l'avvenuta realizzazione di un soppalco entro il servizio igienico dell'alloggio il quale comporta un'altezza interna residua di cm 215 ca., altezza inferiore ed in difformità ai prescritti minimi cm 240.
- Non è stato rappresentato il terrazzo di proprietà soprastante all'alloggio e accessibile dal vano scala.

Si deve rilevare altresì che la comunicazione di fine lavori ALL/9, a nostro parere, è da considerarsi erronea in ragione delle suddette difformità.

Da quanto sopra esposto ne consegue che le difformità sopra documentate rendono necessaria la redazione di una pratica di regolarizzazione e sanatoria edilizia previa realizzazione di opere edili di adeguamento. Il sottoscritto, quindi, ritiene possibile provvedere alla sanatoria edilizia onerosa (con sanzione monetaria) delle difformità interne ai sensi del disposto della L.R. 16/2008 e s.m.i. (per la regolarizzazione di opere interne realizzate in difformità dal titolo edilizio dopo il 31/12/2004) previa demolizione del soppalco realizzato difformemente ad altezza inferiore dei minimi prescritti, come di seguito stimato.

**Agibilità:** le indagini effettuate dal sottoscritto presso i PP.UU. hanno permesso di accertare che per il caseggiato in cui ricade il bene immobile in oggetto non sussiste Certificazione di Agibilità in ragione della vetustà del caseggiato e l'edificazione avvenuta in data antecedente all'entrata in vigore della normativa relativa all'abitabilità degli immobili, come nel caso di specie.

**Inquadramento Urbanistico:** L'immobile in oggetto fa parte di un fabbricato ricadente in Zona Urbanistica AC-IU, al Foglio 27 del PUC 2015. Trattasi di zona urbanistica definita "ambito di conservazione dell'impianto urbanistico" con le seguenti funzioni caratterizzanti la zona: residenza, servizi pubblici e privati, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.

#### **Oneri di regolarizzazione dell'alloggio.**

Il sottoscritto stima in Euro 5.500 il costo onnicomprensivo a forfait di massima per: opere edili di demolizione del soppalco del bagno (ad altezza non regolamentari) + oneri per pratica edilizia e pratica catastale di regolarizzazione opere interne (oneri professionali, di legge, sanzioni e diritti dovuti agli Enti).

Detto valore verrà portato in detrazione al valore di stima dell'alloggio nell'individuazione del valore base d'asta, in quanto costo a carico dell'acquirente e necessario alla regolarizzazione del bene.





***Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.***

Il sottoscritto perito ha provveduto ad incaricare il proprio Ausiliario Geom. Federico Piana della redazione della Certificazione Energetica dell'immobile di cui trattasi, che viene acquisita e prodotta sub documento ALL/10, con Certificato N. 38251 del 07/09/2016.

***Formazione dei lotti.***

L'immobile oggetto di estimo non è comodamente divisibile, stante che lo stesso non è di proprietà unipersonale, per cui si riconferma il valore stimato del lotto intero, fatti salvi gli oneri e diminuzioni di valore per formalità, vincoli e spese che resteranno a carico dell'acquirente.

**Conclusioni – Determinazione importo base d'asta.**

Il sottoscritto Perito, stimato il valore di mercato dell'app. int. 12 di Via G. Rossini Civ. N. 4, piano quinto, in Euro 86.120, opera le seguenti detrazioni per la determinazione del valore base d'asta:

- Euro 5.500, per costi di regolarizzazione edilizia e catastale (interventi edilizi, oneri professionali, di legge, sanzioni, diritti dovuti agli Enti).
- Euro 4.620, 5% ca. di deprezzamento cautelativo in ragione della tipologia della presente procedura esecutiva e delle caratteristiche dell'immobile.

Da quanto sopra esposto e documentato nel consegue il seguente **Valore base d'asta:**  
Euro 86.120 – (Euro 5.500 + Euro 4.620) = **EURO 76.000** (Euro Settantaseimila).

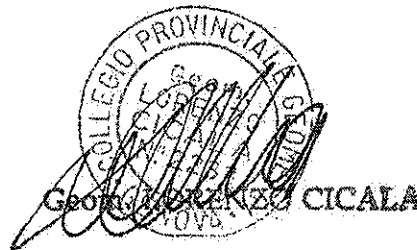
\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Perito rimette la presente alla cortese attenzione, certo di avere adempiuto con correttezza ed obiettività all'incarico affidato.

Il Perito sottoscritto, infine, contestualmente al deposito a mezzo PCT della presente Relazione provvede ad inviare il testo della stessa alla Parte Procedente, alle Parti Intervenute e (a mezzo posta ordinaria) alle Parti Debitrici Esecutate.

In fede,

Genova, 9 Settembre 2016

  
COLLEGIO PROVINCIALE DI GENOVA  
Geometra LORENZO CICALA



**ALLEGATI.**

- ALL/1 – Verbale Operazioni Peritali
- ALL/2 – Visura Storica Catasto Fabbricati
- ALL/3 – Pianta Catasto Fabbricati
- ALL/4 – Pianta Stato Attuale Immobile
- ALL/5 – Documentazione Fotografica
- ALL/6 – Sovrapposizione evidenziazione difformità
- ALL/7 – Pratica Edilizia DIA 3391/2006
- ALL/8 – Progetto Edilizio DIA
- ALL/9 – Fine Lavori DIA
- ALL/10 – Attestazione Prestazione Energetica

