

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. AMMENDOLIA ROSARIO .
ESECUZIONE IMMOBILIARE – R.E. 635/2016

Parte Promotrice:

Banca Carige S.p.a. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia
Avv. Guerello Giorgio

Parte Esecutata:

Sig. _____

Genova 28 febbraio 2017

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio:
Geom. Fabrizio Borella*



Indice:

1 – QUESITO.....	4
2 – DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.....	7
3 – OPERAZIONI PERITALI	7
4 – IDENTIFICAZIONE DEI CESPITI E CRITERI DI STIMA	8
4.1 –BENI PIGNORATI.....	8
4.2 –CRITERI E METODI DI STIMA	8
5 – CONDIZIONI ESTRINSECHE	9
5.1 – BREVE NOTA SULLA ZONA IN CUI E' SITO L'IMMOBILE.....	9
5.3 – EDIFICIO	11
5.4 – ZONA DI P.U.C. E VINCOLI	12
6 – CONDIZIONI INTRINSECHE	14
6.1 – DESCRIZIONE GENERALE.....	14
6.2 – CONFINI	14
6.3 – DESCRIZIONE CATASTALE	15
6.4 – REGOLARITA' CATASTALE.....	15
6.5 – REGOLARITA' URBANISTICA.....	15
6.6 – CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE	16
6.7 – STATO DI OCCUPAZIONE.....	17
6.8 – CERTIFICATO DI AGIBILITA'	17
6.9 – PROVENIENZE E PROPRIETA'	17
7 – FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	18
7.1 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	18
7.1.1 – Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.....	18
7.1.2 – Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.....	18
7.1.3 – Atti di asseveramento urbanistico.....	18
7.1.4 – Altre limitazioni d'uso.....	18
8 – FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	18
8.1. – Ipoteche:	18
8.2. – Trascrizioni	19
9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	19
10 – ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.....	19
10.1. – Sulla conformità urbanistica	19
10.2. – Sulla conformità catastale	20
11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.	20
12 – VALUTAZIONE.....	20
13 – VALORE COMPLESSIVO DEL CESPITE	21
11 – DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI	22

Allegati:

- 1 – Localizzazione - Toponomastica;*
- 2 – Estratto di mappa- catasti terreni- scala 1:2000;*
- 3 – Documentazione fotografica;*
- 4 – Planimetria generale stato attuale - Rilievo;*
- 5 – Visura e planimetria catastale int. 3 ;*
- 6 – Stato di famiglia;*
- 7 – Allegati all'attestato di prestazione energetica;*
- 8 – Attestato di Prestazione Energetica;*
- 9 – Certificazione Notarile;*
- 10 – Comunicazione inizio operazioni peritali.*

RELAZIONE DEL PERITO

Il sottoscritto, Geom. Fabrizio Borella, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n° 2768, con studio in Genova Via Montello, 34 e 36 rossi, nominato perito esperto nella procedura in epigrafe, il giorno 31 gennaio 2017 prestava giuramento d'innanzi il G.E. Dott. Ammendolia Rosario, il quale gli affidava l'incarico di rito.

1 – QUESITO

Il Giudice pone all'esperto il seguente quesito:

- a) verifichi l'esperto anzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

Provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per mero quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia, per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne per casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia.

- b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione 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 direttamente 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. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;
5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativo al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6. l'esistenza di formalità, vincoli 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

7. la verifica delle regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di Istanze di

condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo del titolo in sanatoria.

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

- c) 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 comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

- Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario **producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile** al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo (nella lettera si dovrà espressamente avvertire l'esecutato che, in caso di persistente ostacolo all'accesso e alle successive attività di procedura, il G.E. potrà revocare l'autorizzazione ad abitare all'immobile e disporre l'immediato rilascio, con provvedimento non impugnabile ai sensi dell'art. 560 c.p.c., comma 3);
- 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 tempestivamente istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine disposto, provvedendo altresì alla notifica delle parti.

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

2 – DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Esaminata la documentazione in atti lo scrivente conferma che la stessa è completa con la Relazione notarile ventennale, a firma del Dott. Givri Paolo .

3 – OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, in data 31 gennaio 2017, lo scrivente procedeva alle necessarie indagini ed accertamenti e precisamente:

- presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova, per reperire gli atti catastali aggiornati, nonché la planimetria dell'immobile;
- presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova per le verifiche urbanistiche;
- presso gli archivi informatici del Comune di Genova per reperire il decreto di agibilità e/o abitabilità del fabbricato, nonché l'inquadramento urbanistico (PUC) e verifica sussistenza vincoli paesaggistici;
- presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova per la ricerca di istanze presentate in passato;

Come stabilito dalla procedura, in data 1 febbraio 2017 il sottoscritto comunicava, alle parti la data del sopralluogo, a mezzo raccomandata A.R.. Il Sig. _____ non ha mai ritirato la raccomandata, tanto che è ritornata al mittente inevasa. Per accedere all'immobile lo scrivente ha eseguito le necessarie ricerche, tali da poter contattare telefonicamente l'esecutato, il quale concedeva l'accesso all'unità immobiliare pignorata.

In data 15 febbraio 2017, alle ore 9,00 si recava presso l'unità immobiliare in oggetto, per eseguire i rilievi metrici, fotografici e tutte le attività occorrenti, per assolvere il presente incarico.

Considerato che, l'appartamento era privo di certificazione energetica lo scrivente ha provveduto ad eseguire i necessari rilievi per la redazione dell'APE.

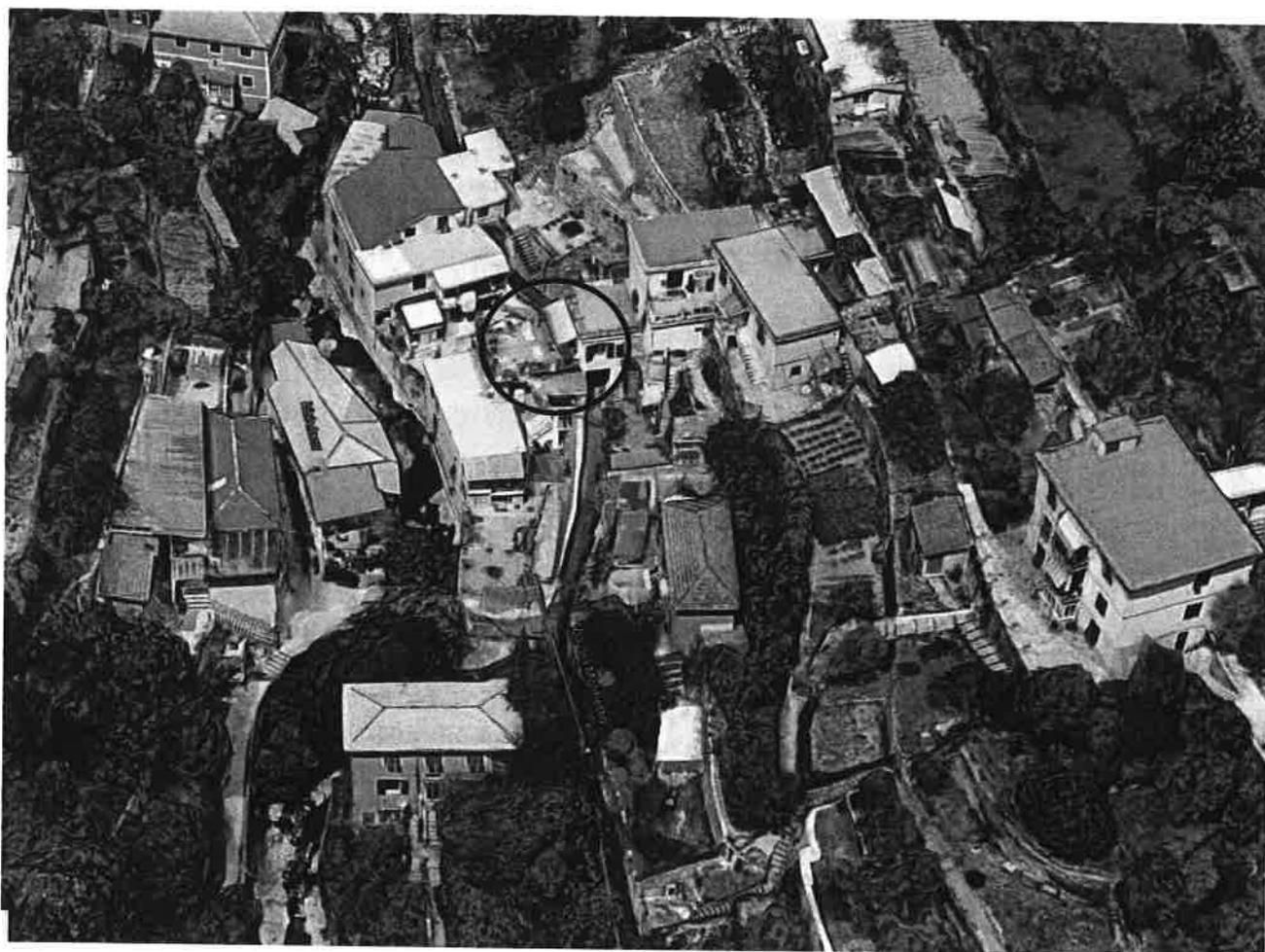
Terminate le operazioni peritali, si procedeva con le indagini di mercato, necessarie alla valutazione dei beni in oggetto.

4 – IDENTIFICAZIONE DEI CESPITI E CRITERI DI STIMA

4.1 – BENI PIGNORATI

Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Genova – Quezzi - distinto con il civ. 8, di Via del Molinetto, identificato al Catasto Fabbricato alla Sezione GED, Fg. 29 Mapp. 417, Sub. 2 .

Figura n. 1 – localizzazione



4.2 – CRITERI E METODI DI STIMA

La stima dell'immobile sarà effettuata a valore venale, tenendo conto dell'esposizione, orientamento, piano e grado di finitura. Altri parametri che influenzano la valutazione

sono l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte.

L'analisi dei valori di mercato, nella zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, (*dove per superficie commerciale si intende la superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri interni, al 50% dei muri di confine interno e ad 1/3 dei muri perimetrali esterni sino ad un massimo di 50,00 cm.*), costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

5 – CONDIZIONI ESTRINSECHE

5.1 – BREVE NOTA SULLA ZONA IN CUI E' SITO L'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata nel Comune di Genova, nel quartiere collinare di Quezzi, che occupa la valletta del Rio Fereggiano. Zona periferica della Città – Municipio III Bassa Val Bisagno .

Nella parte alta della valle del Fereggiano si trovano alcuni piccoli borghi in parte sopravvissuti all'espansione edilizia del Novecento. Molinetto è formato da poche vecchie case nei pressi di un ponte medioevale sul torrente omonimo, affluente del Fereggiano.

La zona è prevalentemente residenziale di tipo economico, con edifici di età eterogenea, in un contesto dotato di modeste infrastrutture.

Risulta importante sottolineare che Via del Molinetto consiste in una stretta "crosa" pedonale, senza accesso veicolare.

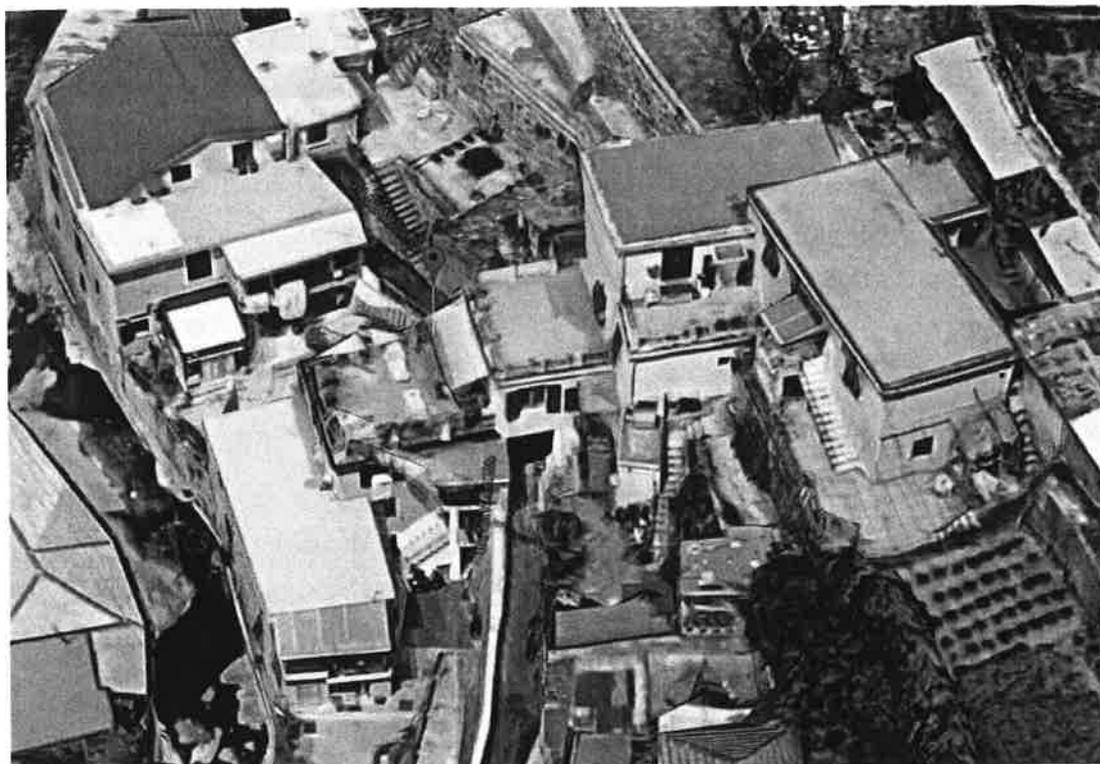
Tra via del Molinetto, Egoli, Pedegoli e via Finocchiara si realizza un insieme di abitazioni, strade pedonali, arredi urbani e tipicità storiche diverse che può trovare una sua dimensione di vivibilità qualitativamente migliore in una valorizzazione e recupero dell'esistente ed in una programmazione più lungimirante degli interventi, che debbono essere anche di rilievo sociale e di sostegno alle particolarità del luogo.

5.3 – EDIFICIO

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni, che si sviluppa a gradoni, seguendo la morfologia del versante.

Secondo le informazioni assunte in loco l'agglomerato edilizio non si è mai costituito condominio e non è gestito da Amministratore pro tempore.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati a più colori, si osserva che le facciate sud, est e ovest, sono state recentemente manutenzione.



Le coperture sono del tipo piano, alcune non praticabili, altre praticabili, costituenti terrazzi a livelli di pertinenza di alcuni alloggi, posti ai piani sopraelevati.

Le strutture portanti sono costituite da murature portanti in pietrame e mattoni pieni.

I solai più vecchi sono in legno, quelli più recenti sono in laterocemento, gettati in opera.

(Vedi allegato n. 3 - Documentazione fotografica)

5.4 – ZONA DI P.U.C. E VINCOLI

L'immobile è ubicato nel Comune di Genova (Ge) distinto con il civ. 8, di Via del Molinetto (Quezzi alta) e inserito nel vigente strumento urbanistico del Comune di Genova - **in zona AR-PR (a) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale**

Figura n. 3 – stralcio cartografia PUC vigente.

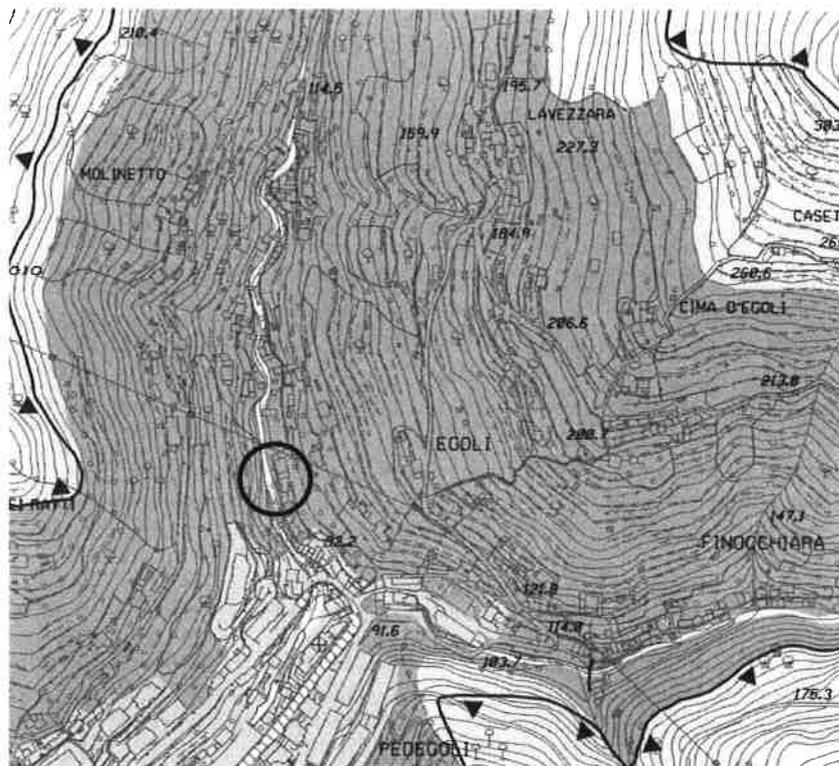
Estratto delle norme di attuazione:

AR-PR-1 Disciplina delle destinazioni d'uso:

Funzioni ammesse:

Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, agricoltura e allevamento, strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

Complementari: Esercizi di vicinato, servizi privati, Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali, connettivo urbano escluso: sale



da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. Disciplina degli interventi edilizi: Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Per il Patrimonio edilizio di valore storico testimoniale sono consentiti esclusivamente interventi di restauro filologico. Gli interventi devono essere verificati anche ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino.

Interventi consentiti Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali. *Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito: - entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. - eccedente il 20% del volume geometrico esistente, comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 50% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10bis) delle Norme generali al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente che appartiene tipologicamente*

all'insediamento che caratterizza la zona; la SA complessiva dell'intervento non può essere maggiore di 200 mq

- ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali. Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico, paesaggistico o documentario: - con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%; - ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali. L'introduzione di funzioni complementari è ammessa per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12) punto 11, delle Norme generali. Per l'insediamento di aziende agricole o il consolidamento di quelle esistenti è consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti tecnici per l'agricoltura o l'allevamento con l'incremento necessario per raggiungere le dotazioni minime funzionali di cui alle tabelle A e B dell'ambito AR-PA prescritte per la nuova costruzione, ove gli edifici esistenti siano di dimensione inferiore. Nuova costruzione: l'Ambito di Riqualificazione del Territorio di Presidio Ambientale AR-PR si articola in due sub-Ambiti: AR-PR (a) e AR-PR (b) in ragione delle caratteristiche territoriali e insediative, gli interventi di costruzione di nuovi edifici sono consentiti con le seguenti modalità: - AR-PR (a) - I.U.I. 0,01 mq/mq; - la realizzazione di S.A. con destinazione residenziale eccedente mq 100 è consentita esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali; - l'I.U.I. è incrementabile sino ad un massimo di 0,02 mq/mq per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10bis) delle Norme generali. - AR-PR (b) - I.U.I. 0,005 mq/mq; - la realizzazione di S.A. con destinazione residenziale eccedente mq 100 è consentita esclusivamente per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali; - l'I.U.I. è incrementabile sino ad un massimo di 0,01 mq/mq per effetto di recupero di S.A. come disciplinato all'art. 10bis) delle Norme generali. Vigono inoltre le seguenti limitazioni: - I nuovi edifici non possono avere SA complessiva superiore a 200 mq. - almeno il 50% del lotto necessario a soddisfare l'I.U.I. ammesso deve essere contiguo; il restante lotto può essere costituito da terreni collocati all'interno della stessa macroarea in ambito AR-PR (a) o ARPR (b) ad una distanza massima di m 500.

vincoli:

- Vincolo Storico D.Lgs. 42/2004 parte II (ex L. 1089/39) -NO;
- Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 parte III (ex 1947/39) -..... NO;
- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i. - SI;
- Fascia di rispetto autostradale - NO;

6 – CONDIZIONI INTRINSECHE

6.1 – DESCRIZIONE GENERALE

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è posta al piano terreno rialzato dell'edificio, con accesso autonomo indipendente dall'esterno, distinto con il civico n. 8 e destinata a civile residenza.

L'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno con angolo cottura, bagno, camera e terrazzino sul lato sud.

I locali si presentano in mediocre stato di conservazione e manutenzione e precisamente:

- Portoncino principale in alluminio persianato;
- Finestre della camera, composte da telaio in alluminio e monovetro;
- Portafinestra dell'ingresso principale, composta da telaio in alluminio e vetrocamera;
- Persiane in alluminio, colore verde genova;
- Porte interne in legno tamburato, in discreto stato di conservazione;
- Pavimenti delle camere in piastrelle di cemento con finitura in graniglia;
- Pavimento e rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica, posate recentemente e ben conservate;
- Pareti intonacate a civile e tinteggiate;
- Soffitti intonacati a civile e tinteggiati con pittura bianca lavabile;
- Bagno recentemente rifatto, dotato di lavabo, water, bidet e piatto doccia;
- Impianto elettrico sottotraccia non certificato;
- Impianto di riscaldamento autonomo (la caldaia pensile è collocata nell'ingresso, con scarico fumi in facciata);
- Produzione acqua calda sanitaria impianto autonomo;

(Vedi allegato n. 3 - Documentazione fotografica)

6.2 – CONFINI

- a Nord, distacco verso il civ. 8 b di via del molinetto;
- a Ovest, con altro distacco e copertura dell'alloggio sottostante;
- a Sud, distacco verso altro civico;
- a Est, via del molinetto;
- Sopra, copertura piana praticabile di pertinenza di altra UIU
- Sotto, altro appartamento

(vedi allegato n. 4 - planimetria rilievo stato attuale).

6.3 - DESCRIZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sezione GED, Foglio 29, Particella 417, Subalterno 2, Consistenza Vani 2,50, Categoria A/4, Classe 2° e rendita catastale € 154,94 (*vedi allegato n. 5 - Visura e planimetria catastale*).

Nota sulla categoria catastale A/4 - Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Intestati da Visura:

- _____, nato a _____ - C.F.: _____

6.4 - REGOLARITA' CATASTALE

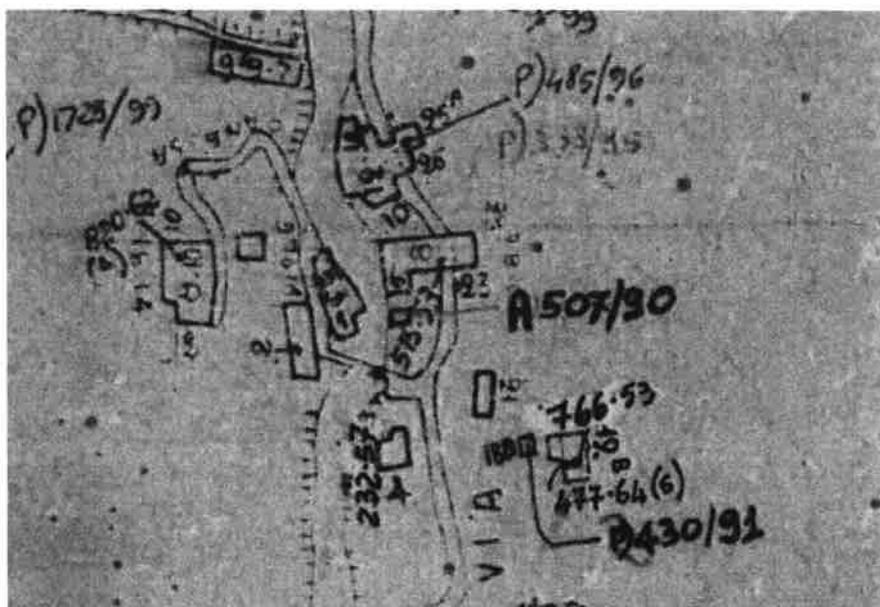
La planimetria catastale, agli atti dell'Agenzia delle Entrate, allegata alla denuncia n. GE0009405 del 13 gennaio 2006, a firma del Geom. Baldoni Marco, è conforme allo stato dei luoghi. Denuncia di variazione per modifiche apportate alla distribuzione degli spazi interni.

6.5 - REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un edificio di remota costruzione, che ha subito delle trasformazioni, previo rilascio di titolo edilizio, relativo al progetto 515 dell'anno 1953.

Non sono state reperite istanze di condono presentate ai sensi delle L. 724/94 - 326/03 e della Legge Regionale 5/04.

Come riferito al paragrafo che precede, l'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione, che ha



determinato una diversa distribuzione degli spazi interni, che non è mai stata dichiarata presso gli uffici competenti del Comune di Genova. A giudizio dello scrivente tali opere

devono essere regolarizzate anche dal punto di vista urbanistico, attraverso la procedura e le forme previste dalla vigente L.R. 16/08 e s. m. e i.

6.6 – CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

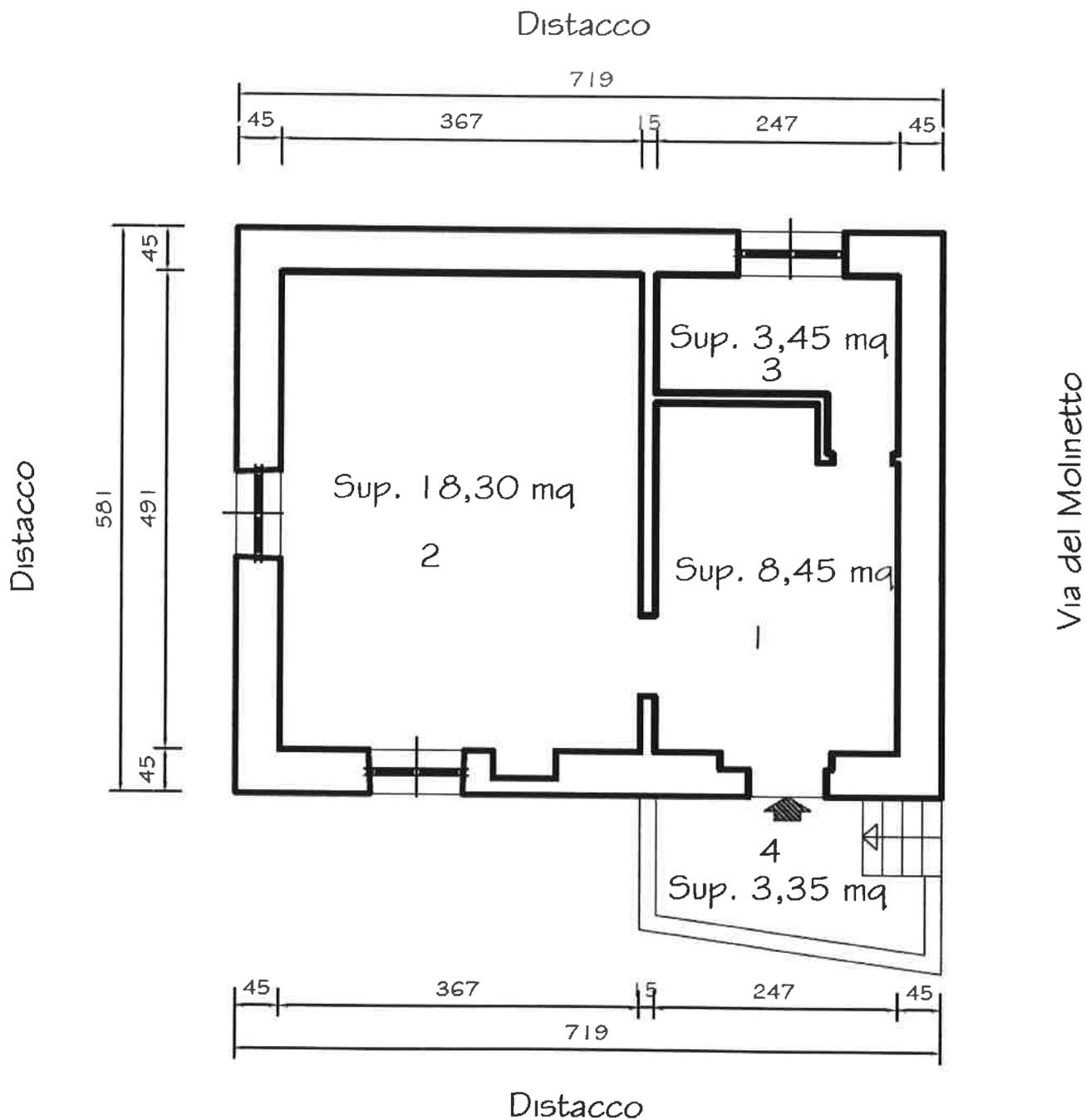


Figura n. 5 – planimetria appartamento.

L'unità immobiliare è composta come segue:

(superfici nette)

- Ingresso/Soggiorno	(1)	mq.	8,45
- Camera	(2)	mq.	18,30
- Bagno	(3)	mq.	3,45

Totale superficie netta appartamento Mq. 30,20

- Terrazzo (4) mq. 3,35

Superficie convenzionale di vendita, calcolata così come indicato nel "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore immobiliare", dell'Agenzia del Territorio e secondo quanto stabilito dalla norma UNI 10750.

Superficie commerciale **Mq. 40,00**

(Vedi elaborati grafici – allegato n. 4)

6.7 – STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'appartamento non era abitato, comunque parzialmente arredato.

Il Sig. _____, nel corso del sopralluogo, ha dichiarato che l'appartamento è libero da affittanze.

6.8 – CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Non è stato rintracciato.

6.9 – PROVENIENZE E PROPRIETA'

Il cespite è di proprietà di:

_____, nato a _____ - C.F.: _____ a
seguito di acquisto dal Sig. _____, con rogito del _____ a firma del
Notaio Jommi Marco di Genova (Repertorio n. _____), trascritto a _____

7 – FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

7.1 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

7.1.1 – Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Non rintracciate- nessuna;

7.1.2 – Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Non rintracciate - nessuna;

7.1.3 – Atti di asseveramento urbanistico.

Non rintracciate- nessuna;

7.1.4 – Altre limitazioni d'uso.

Non rintracciate – nessuna;

8 – FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Come risulta dal certificato notarile – allegato 1 - depositato agli atti e dalle visure ipotecarie – allegato 10 -, l'immobile è gravato dalle seguenti formalità

8.1. – Ipotecche:

- ipoteca legale - esattoriale iscritta a Genova il 5 febbraio 2004 al Registro Particolare Numero 1044, per la complessiva somma di Euro 75.882,56 (settantacinquemilaottocottantadue virgola cinquantasei), a favore di "GEST LINE SPA" con sede in Napoli – domicilio ipotecario eletto in Genova Via XII Ottobre civico 1, contro il Signor
- - ipoteca volontaria iscritta a Genova il 4 ottobre 2010 al Registro Particolare Numero 6351, per il complessivo importo di Euro 140.000,00 (centoquarantamila virgola zero zero), a favore di "BANCA CARIGE S.P.A. - CASA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA" con sede in Genova - codice fiscale 03285880104 - domicilio ipotecario eletto in Genova, Via Cassa di Risparmio civico 15, contro il Signor
), a garanzia dell'importo di Euro 70.000,00 (settantamila virgola zero) concesso dal suddetto Istituto Bancario al Sig. _____, in forza di atto mutuo quindicennale a firma del notaio AURELIO MORELLO di Genova in data _____ numero _____ 1 di repertorio e numero _____ di raccolta;

8.2. – Trascrizioni

pignoramento trascritto a Genova in data 18 ottobre 2016 al Registro Particolare Numero 21655, a favore di "BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA", e contro il Signor _____

(Vedi certificato ipotecario – allegato n. 9)

9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima, non si è mai costituito Condominio e non è gestito da Amministratore pro tempore, pertanto non è possibile quantificare le spese di ordinaria gestione.

Non esiste Regolamento di Condominio e tantomeno tabelle millesimali.

10 – ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.

10.1. – Sulla conformità urbanistica

Come riferito al punto 6.5, l'immobile è stato oggetto di manutenzione straordinaria, con modifiche alla distribuzione degli spazi interni, non dichiarate al comune. Per tali opere è necessario presentare pratica edilizia, ai fini della regolarizzazione. Secondo le informazioni verbali, assunte in sede di sopralluogo, dette opere sono state realizzate ante 2005, pertanto sono sanabili ai sensi dell'art. 22, della L.R. 16/08 e s. m. e i. anche perchè non sono in contrasto con strumenti urbanistici generali e regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione, non hanno comportato modifiche di sagoma della costruzione, né aumento di superfici utili e numero di unità immobiliari, né modifiche di destinazione d'uso e non hanno recato pregiudizio alla statica dell'immobile.

Gli oneri prevedibili, per la redazione della pratica urbanistica, possono essere cautelativamente stimati in Euro 2.000,00 comprendenti diritti, oblazione, tasse e oneri professionali.

10.2. – Sulla conformità catastale

Come riferito al punto 6.4, la rappresentazione grafica agli atti dell’Agenzia del Territorio è conforme allo stato attuale dei luoghi

11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L’appartamento era privo di attestato di prestazione energetica, pertanto lo scrivente CTU ha provveduto a redigerlo, previo rilievo dei dati in loco.

Attestato di certificazione n. 9682 dell’ 8 marzo 2017 - Classe energetica globale G pari a 431,27 Kwh/mq.

In allegato all’attestato sono presenti i seguenti documenti:

- Ricevuta di trasmissione;
- Riepilogo gestione certificati energetici, con protocollo di archiviazione;
- Ricevuta di pagamento diritti;
- Relazione Tecnica;
- Planimetria in scala 1:100.

(vedi allegato n. 7)

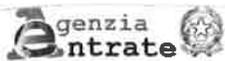
12 – VALUTAZIONE

Dopo quanto sopra esposto, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, e in particolare dello stato di conservazione dei locali, con relativi impianti, si ritiene più adeguato, alla reale destinazione d’uso del bene, procedere ad una valutazione in base ai valori unitari della zona, che secondo quanto appurato risultano attualmente di **€ 1.400,00/mq (Euro millequattrocento/00)** allo stato libero da persone e cose.

In considerazione ad un piano di interventi di manutenzione straordinaria, nonché delle contingenze legate alla procedura esecutiva, ritengo congruo abbattere il prezzo parziale, applicando un coefficiente di riduzione di 0,90

Valore commerciale €/mq. 1.400,00 X 0,90 = € 1.260,00

(Euro milleduecentosessanta/50).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/S.FRUTTUOSO ALTA AAB.A (LOCALITA':CIMA D'EGOLI-LAVEZZARA.FINOCCHIARA.POLIGONO DI QUEZZI-CAMALDOI)

Codice zona: D14

Microzona: 71

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

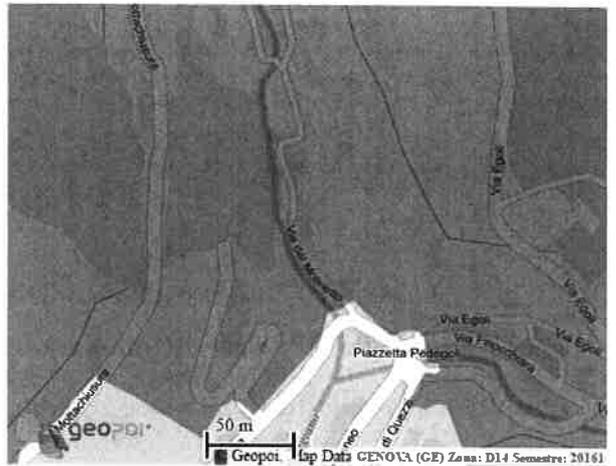
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2300	L	4,8	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1200	1750	L	4,4	6,5	L
Box	Normale	1500	2200	L	6,7	9,8	L
Posti auto scoperti	Normale	1350	1950	L	6,2	8,7	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Tale cifra trova riscontro anche nelle quotazioni dell'OMI, che prevede un valore unitario minimo di Euro 1.200,00/mq., medio di Euro 1.475,00 e massimo di Euro 2.200,00.

13 – VALORE COMPLESSIVO DEL CESPITE

Appartamento civ. 8, :

$$€ 1.260,00/mq. \times 40,00 \text{ mq.} = € 50.400,00$$

Somma a cui va detratto il costo per la regolarizzazione urbanistica, stimato in euro 2.000,00:

$$€ 50.400,00 - € 2.000,00 \text{ mq.} = € 48.400,00$$

Arrotondamento per difetto: Euro 48.000,00

Euro QUARANTOTTOMILA/00

Visto lo stato di conservazione dell'edificio e delle aree comuni, lo scrivente ritiene di non dover applicare alcun incremento alla cifra sopra esposta.

Lotto unico: Appartamento in Genova Quezzi, Via del Molinetto, civ. n. 8, posto al piano terreno rialzato, della consistenza catastale di 2,5 vani, composto da: cucina/soggiorno, camera, bagno e terrazzino, avente una **superficie commerciale di mq. 40,00. Valore a base d'asta Euro 48.000,00 (Euro quarantottomila)**

11 – DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Vista la superficie dell'immobile, nonché la distribuzione degli spazi interni, i servizi, accessi, ecc.. lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile, sia da un punto di vista commerciale, sia urbanistico.

Il sottoscritto, nel ritenere di aver esaurito con accuratezza e obiettività il gradito incarico affidatogli, resta a disposizione per ogni altro chiarimento in merito

In fede


Geom. Fabrizio Borella