

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Condominio Via Oliveto 2 (Avv. Mauro Barosso)

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXX (debitore esecutato)

. G.E.: Dr. Mirko Parentini (ud. 25/05/2016 h 9,15)

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: Dott. Ing. Paolo Gallelli

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova col N° 5293

Part. IVA N° 03373560105, C.F. GLLPLA42S26I225N

Con studio in Via Siena ³/₄ 16146 Genova (cell 3284298863 tel. e fax 010 310175)

**LOTTO NR.1: costituito da un appartamento sito in Genova
Via Oliveto civico 2, interno 14, 3^P**

VALORE BASE D'ASTA: 161.000,00€

(CENTO SESSANTUNOMILA EURO)

**LOTTO NR. 2: costituito da un appartamento sito in Genova
Via Oliveto civico 2, interno 9,2^P.**

VALORE BASE D'ASTA 125.000,00 €

CENTOVENTICINQUEMILA EURO

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA
VENDITA**

1.1 LOTTO NR. 1

Lotto Nr. 1: Piena proprietà dell'appartamento posto al terzo piano del fabbricato sito in Genova, **Via Oliveto, 2 int.14** (Genova/Priaruggia), di cinque vani catastali, composto da un ingresso, un corridoio, due camere, cucina, WC ed un ripostiglio

(cfr. planimetria in All. 1c)

1.1.1 Dati tecnici lotto 1 :

Appartamento: superficie commerciale 100,5mq ca, di cui superficie coperta 99 mq ca. (calcolata come da DPR 138/1998) cui si aggiungono 5mq ca. di terrazzi valutati al 30%, che quindi contribuiscono per 1,5mq. A catasto vengono indicati 96mq coperti e 97mq commerciali (includendovi le superfici scoperte dei terrazzi)

Superficie utile calpestabile 86,5mq ca.

Dal punto di vista energetico l'immobile è in classe G (cfr. certificato energetico in All.1e1)

1.1.2 Identificativi catastali.

L'appartamento è censito al Catasto dei Fabbricati di Genova sezione QUA, foglio 6, particella 413, sub 14, categoria A/3, classe 6, vani 5, rendita catastale Euro 1149,12 (cfr. visura catastale in All. 2a).

(Si rileva che il pignoramento è stato trascritto su dati catastali corretti di cui sopra.)

1.1.3 Regolarità catastale/edilizia (cfr. dettagli riportati al §7.1).

Rispetto al progetto approvato si rileva diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto lo sgabuzzino che attualmente si apre verso la cucina, inizialmente si apriva verso il corridoio. E' stata allargata la porta di accesso che dall'ingresso conduce alla prima camera. Inoltre una finestra è stata murata, mantenendo però le persiane originarie in facciata ed posizione chiusa.

Si rileva inoltre la presenza di un soppalco in bagno che riduce l'altezza a 2,23m e quindi al di sotto dei limiti imposti dal REC (2,4m). L'onere per la sanatoria degli abusi di cui sopra viene stimato a circa 3500 €.

1.1.4 Confini.

A levante/tramontana muri perimetrali, a mezzogiorno interno 15, parete interno 13 e in parte scale, sotto appartamento 10, sopra appartamento 18.

1.1.5 Descrizione dell'immobile eseguito.

L'immobile è esposto a est (camere) e nord(cucina, bagno), è in posizione elevata e con vista aperta, non ha vista mare. Si presenta in stato discreto,

ma privo di impianto di riscaldamento, costituito attualmente da una vecchia stufa a gas posta nel corridoio e da cui si diparte il tubo di sfiato che riscalda l'ingresso, il corridoio e la cucina. Le altre stanze risultano riscaldate se con porta aperta sul corridoio. L'ACS é fornita attualmente da una stufa elettrica a pompa di calore. Le finestre risultano ancora in discreto stato ma presentano vetro singolo. Le persiane sono invece in stato di degrado ed andrebbero sostituite. L'immobile si affaccia su spazi aperti e luminosi. La facciata si presenta in discrete condizioni, salvo che per alcune parti di intonaco in distacco. Non si rileva vista mare. (si rimanda alle foto di allegato 5a e 5b2).

1.2 LOTTO NR. 2

Lotto Nr. 2: Piena proprietà dell'appartamento posto al secondo piano del fabbricato sito in Genova, **Via Oliveto, 2 int.9** (Genova/Priaruggia), di quattro vani catastali, composto da un ingresso, due camere, cucina, WC e ripostiglio/dispensa.

(cfr. planimetria in All. 1d)

1.2.1 Dati tecnici lotto 2 :

Appartamento: superficie commerciale: 83mq ca, di cui superficie coperta 82,3 mq ca. (calcolata come da DPR 138/1998) cui si aggiungono 2,3mq ca. di terrazzo valutato al 30%, che quindi contribuisce per 0,7mq. A catasto vengono indicati 79mq di cui 78mq coperti.

Superficie utile calpestabile: 72 mq (include gli sguinci ed i sotto-porta)

Dal punto di vista energetico l'immobile è in classe G, (cfr. certificato energetico in All.1e2)

1.2.2 Identificativi catastali.

L'appartamento è censito al Catasto dei Fabbricati di Genova sezione QUA, foglio 6, particella 413, sub 9, categoria A/3, classe 5, vani 4, rendita catastale Euro 785,01 (cfr. visura catastale in All. 2a).

(Si rileva che il pignoramento è stato trascritto su dati catastali corretti di cui sopra.).

1.2.3 Regolarità catastale/edilizia (cfr. dettagli riportati al §7.2).

Rispetto al progetto approvato si rileva diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto lo sgabuzzino che attualmente è adiacente alla cucina e si apre verso l'ingresso, inizialmente era adiacente al muro di separazione dall'interno 10 e si apriva comunque verso l'ingresso. E' stata allargata la porta di accesso che dall'ingresso conduce alla prima camera.

Si rileva inoltre la presenza di un soppalco in bagno che riduce l'altezza a 2,244m e quindi al di sotto dei limiti imposti dal REC (2,4m). L'onere per la sanatoria degli abusi di cui sopra viene stimato a circa 3000 €.

1.2.4 Confini.

A ovest parete muri perimetrali, a levante appartamento interno 10, a mezzogiorno appartamento interno 12 ed in parte scale, sotto appartamento interno 5, sopra appartamento interno 13.

1.2.5 Descrizione dell'immobile esecutato.

L'immobile è esposto a ponente (cucina, bagno e camera) ed a nord (camere), è luminoso e la vista è aperta. Nel complesso si presenta in cattivo stato di manutenzione, con pareti per lo più ricoperte di vecchia carta da parati e/o con finte mattonelle stampate su linoleum. E' privo di impianto di riscaldamento, costituito attualmente da una vecchia stufa a gas posta nel corridoio/soggiorno, da cui si diparte il tubo di sfiato, che riscalda il

corridoio/ingresso e la cucina. Le altre stanze risultano riscaldate se con porta aperta sul corridoio e sull'ingresso. L'ACS é fornita attualmente da una stufa a gas che sfiata a parete tramite un triestino. Le finestre, in legno, risultano in cattivo stato e presentano vetro singolo. Le persiane, pure in legno, sono in stato di degrado ed andrebbero sostituite. L'immobile si affaccia su spazi aperti e luminosi. La facciata si presenta in discrete condizioni, salvo che per alcune parti di intonaco in distacco. Non si rileva vista mare. (si rimanda alle foto di allegato 5a e 5b2).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO E DELLA ZONA

Caratteristiche del fabbricato di cui fanno parte gli immobili eseguiti:

si tratta di fabbricato in cemento armato, la cui costruzione risale al 1932. E' vicino alla spiaggia balneabile di Priaruggia, si trova in posizione defilata dal traffico principale dell'Aurelia, per cui gode di maggiore silenziosità rispetto agli edifici che danno sull'Aurelia stessa. Nelle vicinanze passa però la ferrovia che non costituisce però fonte di inquinamento acustico significativo. Si presenta in buono stato di conservazione, é dotato di ascensore e di impianto citofonico per l'apertura del portone, ma é privo di impianto di riscaldamento centralizzato. Per maggiori dettagli si rimanda al §10.

Caratteristiche zona: si tratta della zona di Quarto/Priaruggia zona residenziale con scorci di rilevante valore ambientale, con spiaggia libera con acque balneabili ad un centinaio di metri dall'immobile eseguito, dotata di negozi e servizi, servita anche da frequenti mezzi di trasporto

pubblico. A meno di cinquecento metri a piedi vi é la stazione ferroviaria di Quarto. Vi é qualche difficoltà di parcheggio, reperibile prevalentemente lato mare (Via V Maggio/Via Quarto). Vi sono parcheggi con posti auto all'aperto davanti al fabbricato di cui l'immobile fa parte. Sono in affitto e comunque non facili da reperire. La zona è ovviamente provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici: E' attualmente servito dalle linee 15 che, verso levante porta fino a Via Brigata Liguria e verso ponente arriva a Nervi. Nelle immediate vicinanze vi é anche il capolinea del 31 che porta fino a Brignole. La zona è quindi collegata con il centro in breve tempo.

Caratteristiche delle zone limitrofe: nelle vicinanze si trova, verso ponente la zona di Albaro/Sturla, fra le più pregiate e verso levante Quinto e Nervi, ben note per il clima mite e la signorilità degli immobili.

3. STATO DI POSSESSO

3.1 STATO DI POSSESSO DEL LOTTO 1 (INTERNO 14)

L'immobile è occupato dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX ed al di Lei marito. La Sig.ra XXXXXX pur fornendo copia dei versamenti dell'affitto non ha potuto presentare contratto di locazione regolarmente registrato. Il CTU, recatosi all'Agenzia delle Entrate non é riuscito a trovare nessun contratto di locazione registrato. Pertanto non vi é contratto di locazione opponibile e quindi la valutazione è stata fatta come immobile libero.

3.1 STATO DI POSSESSO DEL LOTTO 2 (INTERNO 9)

L'immobile risulta disabitato da tempo, tanto che si è dovuto procedere con ingresso forzoso ed intervento di un fabbro. E' quindi libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DEL LOTTO 1 (INT.14)

4.1.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Premessa: sono destinati ad essere cancellati il pignoramento per cui si procede e quelli eventualmente successivi (attualmente non presenti nel certificato storico ventennale in All.4) o antecedenti. La loro eventuale cancellazione formale è a cura ed onere dell'aggiudicatario.

Nel caso specifico:

4.1.2 Domande giudiziali o altre iscrizioni pregiudizievoli: non ve ne sono salvo quelle citate nel seguito e quindi nessuna rimarrà a carico dell'aggiudicatario (*Nota: non sono infatti presenti iscrizioni di questo genere nel certificato storico ventennale agli atti, in all. 4)*

4.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: non ve ne sono e quindi nessuna rimarrà a carico dell'aggiudicatario (*Nota: l'immobile è abitato da conduttori peraltro in assenza di contratto di locazione registrato e quindi non opponibile*)

4.1.4 Atti di asservimento urbanistico: nessuno (*cfr. nota al § 4.1.1 non sono infatti presenti iscrizioni di asservimenti urbanistici nel certificato storico ventennale agli atti in All.4*)

4.1.5 Altre limitazioni d'uso: nessuno (*cfr. nota al § 4.1.1*).

4.1.6 Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati

(a cura ed onere dell'aggiudicatario) (per maggiori dettagli si rimanda al certificato storico ventennale in All.4).

4.1.6.1 Iscrizioni

•

scrizione contro l'esecutato in data 9/7/2005 al R.P. 7735 R.G. 33135 ipoteca legale esattoriale a favore di Gest Line, iscritta per 1/3 della proprietà sull'immobile esecutato (**QUAF6P413Sub14**) e sull'immobile sub15 per un importo di 85.697,18 € a fronte di un debito di 42.848,59 €.

4.1.6.2 Trascrizioni

-

trascrizione contro l'esecutato ed a favore del condominio di Via Oliveto 2 , in data 13/1/2016, trascritta R.P. 585 R.G. 746, consistente nel verbale di pignoramento immobili (**QUAF6P413Sub14** e Sub9) per l'importo di 3.852,07€ oltre interessi e quant'altro.

4.1.6.3 Altre trascrizioni o limitazioni d'uso che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Nessun altro (*vedere nota al § 4.1.2*)

4.1.7 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Il costo per sanare le irregolarità descritte in dettaglio al § 7.1 sono state stimate pari a 3500 euro ed il loro importo é stato dedotto dal valore dell'immobile. Detti valori sono comprensivi sia degli oneri per sanare e irregolarità sia la parcella del professionista incaricato della sanatoria e del riaccatastamento dell'immobile.

4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DEL LOTTO 2 (INT.9)

4.2.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Premessa: sono destinati ad essere cancellati il pignoramento per cui si

procede e quelli eventualmente successivi (attualmente non presenti nel certificato storico ventennale in All.4) e antecedenti. La loro eventuale cancellazione formale è a cura ed onere dell'aggiudicatario.

Nel caso specifico:

4.2.2 Domande giudiziali o altre iscrizioni pregiudizievoli: non ve ne sono salvo quelle citate nel seguito e quindi nessuna rimarrà a carico dell'aggiudicatario (*Nota: non sono infatti presenti iscrizioni di questo genere nel certificato storico ventennale agli atti, in all. 4)*

4.2.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Non ve ne sono e quindi nessuna rimarrà a carico dell'aggiudicatario (l'immobile è vuoto da tempo).

4.2.4 Atti di asservimento urbanistico: nessuno (*cf. nota al § 4.1.1 non sono infatti presenti iscrizioni di asservimenti urbanistici nel certificato storico ventennale agli atti in All.4)*

4.2.5 Altre limitazioni d'uso: nessuno (*cf. nota al § 4.1.1).*

4.2.6 Vincoli ed oneri giuridici che potranno essere cancellati (a cura ed onere dell'aggiudicatario) (per maggiori dettagli si rimanda al certificato storico ventennale in All.4).

4.2.6.1 Iscrizioni

•

iscrizione contro l'esecutato in data 28/4/2015 al R.P. 1474 R.G. 9809 ipoteca legale esattoriale a favore di Equitalia Nord. S.P.A., iscritta per 1/1 della proprietà sull'immobile esecutato (**QUAF6P413Sub9**) per un importo di 306.021,08 € a fronte di un debito di 153.010,54 €.

4.2.6.2 Trascrizioni

-

trascrizione contro l'esecutato ed a favore del condominio di Via Oliveto 2 , in data 13/1/2016, trascritta R.P. 585 R.G. 746, consistente nel verbale di pignoramento immobili (QUAF6P413Sub9 e Sub14) per l'importo di 3.852,07€ oltre interessi e quant'altro.

4.2.6.3 Altre trascrizioni o limitazioni d'uso che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Nessun altro *(vedere nota al § 4.1.2)*

4.2.7 Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale del lotto 2 (Interno 9)

Il costo per sanare le irregolarità descritte in dettaglio al § 7.2 sono state stimate pari a 3000 euro ed il loro importo é stato dedotto dal valore dell'immobile. Detti valori sono comprensivi sia degli oneri per sanare e irregolarità sia la parcella del professionista incaricato della sanatoria dell'immobile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'amministratore, studio-orlando@tiscali.it tel 010 3623105 ha segnalato che la copertura piana ed i terrazzi sono in ottimo stato; i prospetti invece non sono in buone condizioni e nell'assemblea dell'11 maggio c.a. di cui si allega copia in All.1e è stato deciso di effettuare lavori di messa in sicurezza su due prospetti, che presentano alcune parti in distacco (vedere foto), per un importo di 18.000,00€. Saranno attribuiti ai singoli tutte le parti attinenti ai poggioli, mentre saranno ripartiti secondo i millesimi di proprietà i costi

per la messa in sicurezza degli intonaci dei frontolini e delle mensole. Non è stato possibile verificare gli importi da attribuire ai singoli, in quanto saranno stabiliti durante gli approntamenti del cantiere.

Si riporta in All. 1e un estratto dei due consuntivi degli anni 2014 ed il 2105 ed il preventivo per l'anno 2016. Da questi si rileva esservi ritardi di pagamento a fine 2015 di ca. 1450€ (650€ a fine 1914) a carico dell'int. 9 e di 1400 € (500€ a fine 2014) a carico dell'interno 14.

Le spese condominiali medie si aggirano sui 680€/anno per l'interno 9 e 830 €/anno per l'interno 14. Le spese sono relativamente contenute, per il fatto che l'impianto di riscaldamento ed ACS è autonomo.

N.B.: in base all'art.63 del dispositivo di attuazione del c.c., sono a carico dell'acquirente le spese condominiali dell'anno in cui avviene l'aggiudicazione del bene, nonché quelle relative all'anno precedente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (cfr. visura storica catastale in All. 2a e certificato storico ventennale in all.4a)

Si fa rilevare che i due immobili esegutati presentano gli stessi passaggi di proprietà,

Proprietari			Dal 13/03/1990 al 20/5/1995	Dal 20/5/1995 al 24/12/2001	Dal 24/12/2001 ad oggi
XXXXXXXXXX		1/1			
X XXXX			1/3	-	
XXXXXXXXXX			1/3	1/2	
XXXXXXXXXX M			1/3	1/2	1/1

XXXXXXXXXXXXXXX, esegutato, nato a Genova il 21/7/1942

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX é l'attuale proprietario per il 100% a partire

dal 24/12/2001 per aver ereditato:

•

n data 24/12/2001 il 50% dalla sorella **XXXXXXXXXX**Isabella Nata Genova il 4/11/1940 **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**,

•

n data 20/5/1995 la quota pari a $1/6^{\wedge}$ dalla madre **XXXXXXXXXX** Anna Maria **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (nata a **XXX** il **XXXXXX**)

•

n data 13/8/1990 la quota parte pari ad $1/3$ dal padre, Sig. **XXXXXXXXXX****XXXX** **XXXX** (**XXXXXXXXXXXXXXXX**) nato a **XXXXXX** in data **XXXX**, il quale lo aveva comperato dal costruttore,

Elenco trascrizioni per i passaggi di proprietà sopra citati

•

XXXXXXXXXX**XXXXX** **XXXX**: acquista l'immobile direttamente dal costruttore, **XXXX** **XXXXXX**, con rogito Notaio Riccardo Paganini di Genova in data 21/12/1932, atto trascritto al R.P. 8919 in data 30/12/1932. Alla propria morte avvenuta in data 13/08/1990 lascia la proprietà dell'immobile esecutato alla moglie **XXXXXXXXXX** **XXXXXX**, ed ai figli **XXXX** e **XXXXXXXXXX** per la quota di $1/3$ ciascuno. La trascrizione della denuncia di successione è stata fatta in data 7/7/1994 al R.P. 11668 R.G. 15137.

•

XXXXXXXXXX**XXXXXX**: lascia alla propria morte la quota pari ad $1/3$ di sua proprietà ai due figli **XXXXXXXXXX** ed **XXXXXX** per $1/6$ ciascuno. La trascrizione relativa è in data 17/5/2013 al R.G. 14496, R.P. 10403 e consiste nella denuncia di successione a causa di morte avvenuta in data 20/5/1995.

•

XXXXXXXXXXXX (sorella dell'esecutato): lascia alla propria morte, avvenuta in data 24/12/2001 la propria quota pari al 50% della proprietà al fratello XXXXXXXX.

L'atto relativo é riportato nella trascrizione contro RG 57050 R.P. 36256 trascritta in data 20/10/2005 consistente nel certificato di denuncia di successione .

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Premessa: nel sito del Comune di Genova non sono stati trovati condoni in base alla L47/85 ed alla successiva L 23/12/94 n. 724 e successiva del 2003.

Non é stato trovato decreto di abitabilità/agibilità, cosa giustificabile data la vetustà dell'edificio.

Il progetto approvato risale al 1933 ed è il Nr. 86 del 1932.

7.1 REGOLARITA' EDILIZIA DEL LOTTO 1 (INTERNO 14)

Si rileva la sostanziale coincidenza fra il progetto approvato e la prima planimetria catastale depositata in data 20/12/1939. Rispetto al progetto approvato si rileva diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto lo sgabuzzino che attualmente si apre verso la cucina, inizialmente si apriva verso il corridoio. Inoltre é stata allargata la porta che dall'ingresso porta alla prima camera. Infine una finestra é stata murata, mantenendo però le persiane originarie in facciata ed posizione chiusa. Le opere di cui sopra, non interessando parti strutturali avrebbero potuto essere realizzate previa presentazione di comunicazione di inizio lavori (CILA). Per sanare una situazione pregressa si può applicare l'art. 22 della LR. 16/2008 e quindi si dovrà dare incarico ad un professionista abilitato per le pratiche e e dichiarazioni di cui all'art. 22 . Se si riesce a stabilire che le opere sono state eseguite entecedentemente al 1/1/2005 la sanzione é pari a 172,15 euro. Se

si riesce a dimostrare che sono antecedenti al 17/3/1985 non vi é sanzione (vedere comunque nota ¹).

Si rileva inoltre la presenza di un soppalco in bagno che riduce l'altezza a 2,23m e quindi al di sotto dei limiti imposti dal REC (2,4m). Non essendo conforme al REC il soppalco dovrà essere demolito con un costo aggiuntivo stimato di 2000€. Si può cercare di evitare la demolizione chiedendo parere alla ASL, che in caso di difformità lievi può esprimersi favorevolmente al mantenimento del soppalco stesso. Dato che il soppalco in questione deve essere in grado di reggere pesi significativi, al limite il peso di una persona, deve essere inteso come opera strutturale e pertanto la sua realizzazione avrebbe dovuto essere preceduta da SCIA. Quindi per una sanatoria, previo accordo delle ASL, occorre procedere secondo art. 43 LR16 con l'esborso minimo di 1033 euro (vedere nota ²).

¹ **Art. 22 LR16/2008**

(Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005)

1. Per le opere interne alle costruzioni, come definite nel comma 2 e realizzate prima del 17 marzo 1985, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione corredata della seguente documentazione:

a) relazione descrittiva delle opere realizzate e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritte da tecnico abilitato;

b) autocertificazione resa dal proprietario attestante la data di esecuzione delle opere;

c) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale.

2. Ai fini di cui al comma 1, per opere interne alle costruzioni si intendono quelle non in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e con i regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione e che non abbiano comportato modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, né modifiche della destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non abbiano recato pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente alle zone omogenee di tipo A o ad esse assimilabili, abbiano rispettato le originarie caratteristiche costruttive dell'edificio.

3. Per le opere interne alle costruzioni, come definite nel comma 2, realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172,15 euro e corredata dalla seguente comunicazione:

a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;

b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;

c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;

d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro.

² **Articolo 43 LR 16/2008**

(Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA e interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti in assenza o in difformità dalla DIA obbligatoria e relativo accertamento di conformità)

1. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali previste dalla legislazione statale in materia di SCIA, la realizzazione degli interventi edilizi di cui all'articolo 21 bis in assenza o in difformità dalla SCIA salvo quanto previsto nell'articolo 25, comma 2,

Si consiglia però l'eliminazione dell'abuso, stante il vincolo ambientale, con spesa stimata di cui sopra.

Complessivamente fra incarico al professionista, costi di demolizione e/o sanatoria e riaccatastamento si stima un onere complessivo pari a 3500 euro.

7.2 REGOLARITA' EDILIZIA DEL LOTTO 2 (INTERNO 9)

Si rileva coincidenza fra la situazione attuale e la planimetria catastale depositata in data 10/01/1940. Rispetto al progetto approvato si rileva invece diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto lo sgabuzzino che attualmente é adiacente alla cucina, a progetto era adiacente al muro di cucina dell'appartamento coontiguo. Inoltre é stata allargata la porta che dall'ingresso porta alla prima camera. Le opere di cui sopra, non interessando parti strutturali avrebbero potuto essere realizzate previa

*comporta l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, valutato dall'Agenzia del territorio, e comunque in misura non inferiore a euro 1.033,00. Agli interventi di cui all'articolo 21 bis, comma 1, lettere a), **58 La lettera b) è stata soppressa dall'art.8, comma 1, diciassettesima linea della l.r. 41/2014.**c), g), m) ed n), realizzati in assenza o difformità dalla SCIA, si applica una sanzione pecuniaria di euro 1033,00 senza ricorrere alla valutazione dell'Agenzia del territorio.*

2. La realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo in assenza o in difformità dalla DIA obbligatoria di cui all'articolo 23, comma 1, lettera a), salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalla normativa vigente, comporta l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, valutato dall'Agenzia del territorio, e comunque in misura non inferiore a euro 1.033,00.

3. Qualora gli interventi di cui ai commi 1 e 2 siano eseguiti in assenza di SCIA o di DIA obbligatoria e interessino immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni, può ordinare la demolizione o la

restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 20.670,00. 4. Qualora gli interventi di cui ai commi 1 e 2 siano eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nell'articolo 2, lettera A, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, il responsabile dello SUE richiede alla Soprintendenza competente apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il responsabile dello SUE provvede autonomamente ordinando la demolizione o la restituzione in pristino o irrogando la sanzione da euro 1.033,00 a euro 20.670,00.

*5. 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 ~~XXXXXXX~~ della ridetta sanzione da parte dell'interessato. Nel caso di interventi di cui all'art. 21 bis, comma 1, lettere a), **59 la lettera b) è stata soppressa dalla'art. 8, comma 1, diciassettesima linea della l.r. 41/2014.** c) g), m) ed n) si applica la sanzione pecuniaria pari a euro 1033,00, senza ricorrere alla valutazione dell'Agenzia del Territorio e il responsabile dello SUE si pronuncia sull'istanza entro trenta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende respinta. Resta fermo comunque il versamento delle somme dovute a titolo di contributo di costruzione per gli interventi soggetti a SCIA o a DIA onerosa ai sensi degli articoli 38 e 39. 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.

6. Sulla richiesta di accertamento di conformità, il responsabile dello SUE si pronuncia, con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali sulla richiesta si intende formato il silenzio-rifiuto.

7. Ove l'intervento iniziato o realizzato a seguito di SCIA o di DIA obbligatoria concreti una fattispecie eccedente il campo di applicazione di cui agli articoli 21 bis e 23, comma 1, lettera a), si applicano le sanzioni di cui agli articoli 45, 46, 47, 51 e 59 con possibilità di conseguire l'accertamento di conformità di cui all'articolo 49, fermo restando il versamento delle somme dovute a titolo di contributo di costruzione ai sensi degli articoli 38 e 39.

presentazione di comunicazione di inizio lavori (CILA), qualora realizzati recentemente. Per sanare una situazione pregressa si può applicare l'art. 22 della LR. 16/2008 e quindi si dovrà dare incarico ad un professionista abilitato per le pratiche e e dichiarazioni di cui all'art. 22 . Se si riesce a stabilire che le opere sono state eseguite antecedentemente al 1/1/2005 la sanzione é pari a 172,15 euro. Se si riesce a dimostrare che sono antecedenti al 17/3/1985 non vi é sanzione (vedere comunque nota ³).

Si rileva inoltre la presenza di un soppalco in bagno che alloggia i serbatoi dell'acqua, ma riduce l'altezza a 2,244m e quindi lievemente al di sotto dei limiti imposti dal REC (2,4m). Non essendo conforme al REC il soppalco dovrà essere demolito con un costo aggiuntivo stimato di 2000€. Si può cercare di evitare la demolizione chiedendo parere alla ASL, che in caso di difformità lievi può esprimersi favorevolmente al mantenimento del soppalco stesso. Dato che il soppalco in questione deve essere in grado di

³ **NOTA Art. 22 LR16/2008**

(Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005)

1. Per le opere interne alle costruzioni, come definite nel comma 2 e realizzate prima del 17 marzo 1985, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione corredata della seguente documentazione:

a) relazione descrittiva delle opere realizzate e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritte da tecnico abilitato;

b) autocertificazione resa dal proprietario attestante la data di esecuzione delle opere;

c) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale.

2. Ai fini di cui al comma 1, per opere interne alle costruzioni si intendono quelle non in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e con i regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione e che non abbiano comportato modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, né modifiche della destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non abbiano recato pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente alle zone omogenee di tipo A o ad esse assimilabili, abbiano rispettato le originarie caratteristiche costruttive dell'edificio.

3. Per le opere interne alle costruzioni, come definite nel comma 2, realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172,15 euro e corredata dalla seguente comunicazione:

a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;

b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;

c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;

d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro.

reggere pesi significativi, al limite il peso di una persona, deve essere inteso come opera strutturale e pertanto la sua realizzazione avrebbe dovuto essere preceduta da SCIA. Quindi per una sanatoria, previo accordo delle ASL, occorre procedere secondo art. 43 LR16 con l'esborso minimo di 1033 euro (vedere nota ⁴).

Si consiglia però l'eliminazione dell'abuso, stante il vincolo ambientale, con spesa stimata di cui sopra.

Complessivamente fra incarico al professionista, costi di demolizione e/o sanatoria si stima un onere complessivo pari a 3000 euro.

8. INDAGINE URBANISTICA

⁴ NOTA **Articolo 43 LR 16/2008**

(Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA e interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti in assenza o in difformità dalla DIA obbligatoria e relativo accertamento di conformità)

1. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali previste dalla legislazione statale in materia di SCIA, la realizzazione degli interventi edilizi di cui all'articolo 21 bis in assenza o in difformità dalla SCIA salvo quanto previsto nell'articolo 25, comma 2, comporta l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, valutato dall'Agenzia del territorio, e comunque in misura non inferiore a euro 1.033,00. Agli interventi di cui all'articolo 21 bis, comma 1, lettere a), **58** La lettera b) è stata soppressa dall'art.8, comma 1, diciassettesima linea della l.r. 41/2014..c), g), m) ed n), realizzati in assenza o difformità dalla SCIA, si applica una sanzione pecuniaria di euro 1033,00 senza ricorrere alla valutazione dell'Agenzia del territorio.

2. La realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo in assenza o in difformità dalla DIA obbligatoria di cui all'articolo 23, comma 1, lettera a), salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste dalla normativa vigente, comporta l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, valutato dall'Agenzia del territorio, e comunque in misura non inferiore a euro 1.033,00.

3. Qualora gli interventi di cui ai commi 1 e 2 siano eseguiti in assenza di SCIA o di DIA obbligatoria e interessino immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni, può ordinare la demolizione o la

restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 1.033,00 a euro 20.670,00. 4. Qualora gli interventi di cui ai commi 1 e 2 siano eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nell'articolo 2, lettera A, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, il responsabile dello SUE richiede alla Soprintendenza competente apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il responsabile dello SUE provvede autonomamente ordinando la demolizione o la restituzione in pristino o irrogando la sanzione da euro 1.033,00 a euro 20.670,00.

5. 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 ~~XXXXXXX~~ della ridetta sanzione da parte dell'interessato. Nel caso di interventi di cui all'art. 21 bis, comma 1, lettere a), **59** la lettera b) è stata soppressa dall'art. 8, comma 1, diciassettesima linea della l.r. 41/2014.9 c) g), m) ed n) si applica la sanzione pecuniaria pari a euro 1033,00, senza ricorrere alla valutazione dell'Agenzia del Territorio e il responsabile dello SUE si pronuncia sull'istanza entro trenta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende respinta. Resta fermo comunque il versamento delle somme dovute a titolo di contributo di costruzione per gli interventi soggetti a SCIA o a DIA onerosa ai sensi degli articoli 38 e 39. 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.

6. Sulla richiesta di accertamento di conformità, il responsabile dello SUE si pronuncia, con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali sulla richiesta si intende formato il silenzio-rifiuto.

7. Ove l'intervento iniziato o realizzato a seguito di SCIA o di DIA obbligatoria concreti una fattispecie eccedente il campo di applicazione di cui agli articoli 21 bis e 23, comma 1, lettera a), si applicano le sanzioni di cui agli articoli 45, 46, 47, 51 e 59 con possibilità di conseguire l'accertamento di conformità di cui all'articolo 49, fermo restando il versamento delle somme dovute a titolo di contributo di costruzione ai sensi degli articoli 38 e 39.

Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2015 adottato con delibera del 5/3/2015, il fabbricato di cui l'immobile esecutato fa parte è ricompreso in ambito AR-UR cfr. doc. in All. 3b).

Relativamente al PTCP l'immobile è compreso in ambito territoriale 53G zona TU (cfr. All. 3b).

9. VINCOLI

Vi sono vincoli paesaggistici in base al DLG 42/2004 art. 13b parte III^ lettera c) e d) (bellezze di insieme decreto attuativo N°13) .

10. -

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE COMUNI

Caratteristiche strutturali:

Strutture orizzontali, verticali e solai: colonne e travi portanti in cemento armato, solai in latero cemento; condizioni: buone (*assenza di crepe significative o segni che possano denunciare cedimenti strutturali*)

Coperture: tetto a lastrico solare. Strutturalmente non si rilevano problemi.

Scale: interne, in cemento armato, strutturalmente in buone condizioni.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione esterna: pavimentazione antistante il portone, in asfalto in discrete condizioni; pareti esterne di facciata: muratura a camera d'aria; rivestimento: prevalentemente intonaco in arenino alla genovese in discrete condizioni anche se l'amministratore ha segnalato essere necessarie opere per la messa in sicurezza di alcune parti in distacco.

Portone atrio: a doppia anta, in ferro e vetro in buone condizioni

Atrio: pavimentazione in graniglia alla genovese in buone condizioni, pareti in intonaco pitturato a tinte chiare in buone condizioni, soffitto in intonaco

verniciato chiaro/bianco in buone condizioni.

Scale: pedate e alzate in marmo, pianerottoli in graniglia alla genovese in buone condizioni. Pareti delle scale in intonaco pitturato con tinte chiare lavabili, in buone condizioni e soffitti bianchi in buone condizioni. Non sono previsti interventi nel breve termine.

XX

10.1 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL LOTTO 1 (INT. 14)

Portoncino di ingresso: all'interno 14 in leg.no in buone condizioni .

Infissi esterni: persiane alla genovese in legno verniciato marrone in mediocri/cattive condizioni, specie le persiane della finestra murata nella camera all'angolo Nord/Est. Le finestre sono in PVC verniciato bianco a singoli vetri in buone condizioni.

Infissi interni: porte a battente in legno verniciato con smalto bianco, in discrete condizioni, anche se presentano alcune cavillature e scrostamenti.

Pavimenti: ovunque in graniglia alla genovese in buone condizioni.

Pareti/soffitti:

nel bagno ed in cucina: piastrelle in ceramica chiara di piacevole aspetto ed in buono stato, fino ad altezza di ca 1,2 metri ed 1,8m rispettivamente.; nelle camere/ingresso/corridoio e nelle pareti non coperte da piastrelle (in cucina e bagno) si rileva intonaco verniciato bianco con vernici lavabili in discrete condizioni anche se in parte presentano macchie di umidità.

Ovviamente rimarranno i segni dei quadri e mobili, quando verranno portati via.

I soffitti: sono in intonaco verniciato con colori traspiranti lavabili bianchi, in discrete condizioni

Impianti:

Citofonico: presente e funzionante

Ascensore: esistente.

Gas: esistente

Idrico: sotto traccia ed allacciato alla rete comunale.

Impianto termico ed ACS: Presente impianto di riscaldamento autonomo costituito da una stufa a gas posiziona nel corridoio con tubo di sfiato che passa dalla cucina e sfiata in facciata. In cucina vi é anche una calderina, di recente fabbricazione, per la produzione dell'acqua calda sanitaria, pure lei con tubo di sfiato sfociante in facciata.

Non vi sono termosifoni.

I fumi di cottura della cucina vengono convogliati a tetto.

Telefonico: presente

Elettrico: sotto traccia, non si rileva filo di terra.

10.2 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEL LOTTO 2 (INT. 9)

Portoncino di ingresso: all'interno 9 in leg, no in buone condizioni .

Infissi esterni: persiane alla genovese in legno verniciato marrone in mediocri/cattive condizioni, alcune persiane sono prive di listelli.

Le finestre sono in legno verniciato bianco a singoli vetri in mediocri condizioni.

Infissi interni: porte a battente in legno verniciato con smalto bianco, in mediocri condizioni, presentano alcune cavillature e scrostamenti.

Pavimenti: ovunque in graniglia alla genovese in buone condizioni.

Pareti/soffitti:

nel bagno ed in cucina: vi sono tappezzeria in linoleum con riprodotte
piastrelle piastrelle in mediocre stato anche si di piacevole aspetto, fino ad
altezza di ca 1,8 metri, il residuo delle pareti ed i soffitti sono in tinta
lavabile bianca in mediocre condizione;

nelle camere/ingresso/corridoio, si rileva presenza di vecchia tappezzeria in
mediocre stato.

I soffitti: sono in intonaco verniciato con colori traspiranti lavabili bianchi,
in discrete condizioni

Impianti:

Citofonico: presente e funzionante

Ascensore: esistente.

Gas: esistente, con tubo che alimenta la calderina in corridoio/ingresso,
situazione potenzialmente pericolosa e quindi da eliminare al più presto.

Idrico: sotto traccia ed allacciato alla rete comunale.

Impianto termico ed ACS: Presente impianto di riscaldamento autonomo
costituito da una stufa a gas posizionata nel corridoio con tubo di sfiato che
passa dalla cucina e sfiata a tetto utilizzando le canne di sfiato dei fumi di
cottura, cosa non ammessa per il rischio di incendio di residui oleosi delle
cotture. Si suggerisce pertanto di sostituire la vecchia stufa attuale con un
impianto a pompe di calore/condizionatore posizionate nelle singole stanze
e provvedendo alla vaporizzazione dell'acqua di condensa. In cucina vi è
anche una calderina, di non recente fabbricazione, per la produzione
dell'acqua calda sanitaria, con tubo di sfiato sfociante in facciata.

Non vi sono termosifoni.

I fumi di cottura della cucina non vengono convogliati a tetto per via del

collegamento della canna di sfiato dei gas combusti della calderina.
Occorrerà quindi ripristinare lo sfiato a tetto eliminando l'ingombro del tubo di sfiato.

Telefonico: presente

Elettrico: solo in parte sotto traccia, vi sono fili volanti, non è presente il salvavita, non si rileva filo di terra.

11.

-

VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1 VALUTAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1

(INTERNO 14)

A) STIMA IN BASE AI PARAMETRI TECNICI .

Il procedimento di stima e' stato effettuato "a valore venale", ossia in base ai metri quadri lordi vendibili dell'appartamento moltiplicati per i prezzi medi unitari a metro quadro rilevati nella zona. I metri quadrati lordi vendibili, sono pari a ca. 100,5 mq. L'importo a metro quadrato è stato dedotto a seguito delle informazioni fornite dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio (in All. 3) (per abitazioni di tipo economico -A3- riporta minimo 2150€/mq, max 3100€/mq). La valutazione che è emersa a seguito di colloqui con le agenzie locali, prescindendo dalla necessità di sanare le irregolarità edilizie sopra citate e quindi tenendo conto solo delle caratteristiche dell'immobile esecutato, in discrete condizioni, abitabile, ma privo di impianto di riscaldamento, costituito attualmente da una vecchia stufa posta nel corridoio e dal tubo di sfiato dei gas combusti che corre nel corridoio e nella cucina, viene assunto pari al minimo di quanto riporta l'osservatorio dell'agenzia delle entrate ridotto del 10% per tener conto della

situazione del mercato attuale, della presenza di inquilini e della necessità di eseguire opere di ristrutturazione significative (installazione di un nuovo impianto di riscaldamento e messa a norma dell'impianto elettrico) e pertanto risulta pari a $2150 \times 0,9 \times 100,5 = 194.467,50\text{€}$.

Detrarremo dall'importo sopra calcolato gli oneri, stimati in circa 5000,00€, che graveranno sull'acquirente sia per sanare le irregolarità edilizie che per coprire le altre spese, principalmente condominiali gravanti sull'immobile. Si fa rilevare però che l'importo sopra calcolato non può essere assunto come prezzo base dell'incanto, in quanto normalmente il mercato cui si rivolge è ridotto per motivi psicologici : non tutti i possibili compratori hanno l'esperienza o l'atteggiamento necessari per partecipare alle aste giudiziarie. Inoltre la necessità di procedere alla vendita in tempi brevi e la necessità di possedere nel breve termine l'intero importo spuntato all'asta, riduce inevitabilmente la quantità di persone che potrebbero essere raggiunte dalla pubblicità del prodotto in vendita e/o che possono permettersi di partecipare. Inoltre le condizioni di mercato attuali, in cui si rileva una forte riduzione delle transazioni, data la crisi ancora in atto, sono tali che il dover procedere ad una vendita in tempi ridotti porta alla necessità di ridurre in maniera significativa l'importo a base d'asta. Per i suddetti motivi si deve assumere una riduzione del 20% sui valori sopra citati, al fine di stabilire l'importo a base d'asta sufficientemente allettante.

Pertanto l'importo da assumere come prezzo base per l'incanto è pari a $194.467,50\text{€} - 5000,00 - 15\% = 211075 - 15\% = 161.047,375\text{€}$, arrotondato a 161.000,00€ e quindi 1602,46€/mq, importo considerato corretto dalle agenzie interpellate tenendo conto della mancanza dell'impianto di

riscaldamento, e del fatto che l'immobile viene venduto con inquilini con invalidità, anche se privi di contratto di locazione opponibile .

11.2 VALUTAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 2

(INTERNO 9)

A) STIMA IN BASE AI PARAMETRI TECNICI .

Il procedimento di stima e' stato effettuato "a valore venale", ossia in base ai metri quadri lordi vendibili dell'appartamento moltiplicati per i prezzi medi unitari a metro quadro rilevati nella zona. I metri quadrati lordi vendibili, sono pari a ca. 83 mq. L'importo a metro quadrato è stato dedotto a seguito delle informazioni fornite dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio (in All. 3) (per abitazioni di tipo economico -A3- riporta minimo 2150€/mq, max 3100€/mq). La valutazione che è emersa a seguito di colloqui con le agenzie locali, prescindendo dalla necessità di sanare le irregolarità edilizie sopra citate e quindi tenendo conto solo delle caratteristiche dell'immobile esecutato, in mediocri condizioni, abitabile, ma privo di impianto di riscaldamento, costituito attualmente da una vecchia stufa posta nel corridoio /soggiorno e dal tubo di sfiato dei gas combusti che corre nel corridoio e nella cucina, viene assunto pari al minimo di quanto riporta l'osservatorio dell'agenzia delle entrate ridotto del 15 % per tener conto della situazione del mercato attuale e della necessità di eseguire opere di ristrutturazione significative (installazione di un nuovo impianto di riscaldamento e messa a norma dell'impianto elettrico, sostituzione persiane, risistemazione finestre, asportazione carta da parati e intonacatura e verniciatura pareti e soffitti) e pertanto risulta pari a

$$2150 \times 0,85 \times 83 = 151.682,50\text{€}.$$

Detrarremo dall'importo sopra calcolato gli oneri, stimati in circa 4500,00€, che graveranno sull'acquirente sia per sanare le irregolarità edilizie che per coprire le altre spese, principalmente condominiali gravanti sull'immobile. Si fa rilevare però che l'importo calcolato come sopra non può essere assunto come prezzo base dell'incanto, in quanto normalmente il mercato cui si rivolge è ridotto per motivi psicologici : non tutti i possibili compratori hanno l'esperienza o l'atteggiamento necessari per partecipare alle aste giudiziarie. Inoltre la necessità di procedere alla vendita in tempi brevi e la necessità di possedere nel breve termine l'intero importo spuntato all'asta, riduce inevitabilmente la quantità di persone che potrebbero essere raggiunte dalla pubblicità del prodotto in vendita e/o che possono permettersi di partecipare. Inoltre le condizioni di mercato attuali, in cui si rileva una forte riduzione delle transazioni, data la crisi ancora in atto, sono tali che il dover procedere ad una vendita in tempi ridotti porta alla necessità di ridurre in maniera significativa l'importo a base d'asta. Per i suddetti motivi si deve assumere una riduzione del 15% sui valori sopra citati, al fine di stabilire l'importo a base d'asta sufficientemente allettante. Pertanto l'importo da assumere come prezzo base per l'incanto è pari a $151.682,50€ - 4500,00€ - 15\% = 211075€ - 15\% = 125105,12€$, arrotondato a 125.000,00€ e quindi 1506,02€/mq, importo considerato corretto dalle agenzie interpellate tenendo conto della mancanza dell'impianto di riscaldamento, e dello stato di degrado dell'immobile.

12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche degli appartamenti oggetto del pignoramento, lo scrivente ritiene che gli stessi non siano comodamente divisibile in lotti,

date le ridotte dimensioni.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

Nomina con ordinanza in data 25/2/2016

Giuramento in data 3/3/2016

Esame certificato storico 7/3/2016

Richiesta dati storici catastali e planimetria catastale (Ag. del Territorio di Genova) in data 1/4/2016

Verifica esistenza di eventuali progetti approvati-decreti di abitabilità-condoni- presa visione del progetto approvato storico in data 1/4/2016

Richiesta di sopralluogo in data 4/4/2015.

Effettuazione del primo sopralluogo (int. 14) in data 11/4/2016

Richiesta accesso forzoso, sospensione attività e nomina custode 2/5/2016

Richiesta estratto del PRG PTCP, esistenza condoni in data 12/5/2015 .

Verifica finale importi di stima tramite prezzario FIAIP, su internet (Ag. Territorio O.M.I.) e presso agenzie locali 6/7/2016 e completamento relazione.

14. DOCUMENTI ALLEGATI

ALL.1:-Nomina a CTU, quesito, richiesta accesso forzoso, verbali dei sopralluoghi, planimetrie delle unità immobiliari rilevate durante i sopralluoghi, certificato energetico.

ALL.2:-Planimetrie esistenti a Catasto e dati catastali delle unità immobiliari.

ALL.3:-Altri dati reperiti presso gli Uffici Tecnici del Comune (decreto abitabilità, carta tecnica comunale, PTCP, PUC 2015, zone esondabili, vincoli, progetto approvato, quotazioni OMI .

ALL.4:- Certificato storico ventennale

ALL.5:-Fotografie delle unità immobiliari

Genova 6/7/2016