Ing. Marco Gavagnin
Corte Lambruschini Torre A
Piazza Borgo Pila, 40/39
16129 Genova
t 0102759276
c 3471060348
f 0102531168
info@marcogavagnin.eu
marco.gavagnin@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. - Dott. Franco Davini

C.T.U. - Ing. Marco Gavagnin

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N.466/2016

PROMOSSA DA CONTRO

Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. ----

Legale: Avv. Lucio Ghia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSE

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione (R.G.E. 466/2016) sono site a Genova, l'una in Vico Cimella, 2/2 (lotto A), l'altra in Vico Cimella, 2/4A (lotto B).

Il sottoscritto Marco Gavagnin, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova con numero 8758A e iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale con numero 3112, è stato nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe. Il 14 settembre 2016, presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Genova, lo scrivente ha prestato giuramento di rito avendo ricevuto dal Giudice, Dottor Franco Davini,

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd50615e92c8343caf347a4261a37bb

l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio e di rispondere ai quesiti riportati nel verbale dell'udienza del 1 settembre 2016.

2. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 22 settembre 2016 ho procurato tramite il portale ctuliguria.visura.it la visura catastale per soggetto (allegato 1) e le visure catastali storiche degli immobili oggetto di perizia (allegati 2A e 2B). Nella stessa data tramite il portale decretiabitabilita.comune.genova.it ho verificato la presenza di eventuali Certificati di Agibilità per entrambe le unità immobiliari e ho verificato la presenza di pratiche urbanistiche tramite il portale del Comune di Genova.

In data 26 settembre 2016 mi sono recato presso il comune di Genova per prelevare il Certificato di Residenza della Debitrice (allegato 3).

In data 27 settembre 2016 ho provveduto a comunicare a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento alla Debitrice Signora [illegible] (sia presso la sua residenza, sia presso gli immobili oggetto di pignoramento) e a mezzo posta elettronica certificata all'Avv. Lucio Ghia, rappresentante il Creditore Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. , che avrei dato inizio alle operazioni peritali alle ore 9:30 del giorno 13 ottobre 2016 presso le unità immobiliari site a Genova in Vico Cimella, 2/2 e 2/4A (allegato 4).

In data 13 ottobre 2016, come stabilito, mi sono recato presso l'unità oggetto d'esecuzione senza però riuscirvi ad accedere. In tale occasione ho potuto constatare che le unità immobiliari risultano abitate da soggetti differenti dalla proprietaria. Visto quanto sopra ho ritenuto di formulare al Giudice istanza di accesso forzoso e di nomina di custode giudiziario senza ulteriori tentativi. L'istanza è stata da Questi accolta nominando in data 21 novembre 2016 la So.Ve.Mo. S.r.l. Custode Giudiziario dell'immobile.

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd50615e92c8343caf347a4261a37bb

In data 16 novembre 2016 il sottoscritto, non avendo potuto accedere all'immobile, a presentato al G.E. istanza di proroga del termine per il deposito della Relazione di 60 giorni dalla data d'esecuzione del sopralluogo che è stata da Questi accolta in data 21 novembre 2016.

In data 25 gennaio 2017, grazie alla mediazione con il Custode Giudiziario So.Ve.Mo. S.r.l. ho potuto effettuare il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto d'esecuzione e lo stesso Custode ha redatto un Processo Verbale di ricognizione (allegato 5). L'accesso all'unità immobiliare è stato effettuato con la collaborazione del signor [illegible] occupante uno dei due appartamenti, senza titolo). Durante il corso del sopralluogo il sottoscritto ha effettuato un rilievo dei due appartamenti che ha successivamente restituito graficamente (allegati 6A e 6B) ed ha effettuato una campagna fotografica relativa a entrambe le unità immobiliare (allegati 7A e 7B) e al Condominio di cui queste fanno parte (allegato 8).

In data 31 gennaio 2017 ho procurato tramite il portale ctuliguria.visura.it la visura ipotecaria per soggetto e le note di trascrizione d'interesse (allegato 9). Alla stessa data ho procurato tramite il portale ctuliguria.visura.it l'estratto di mappa del Catasto Terreni (allegato 10) e nello stesso giorno mi sono recato presso il Catasto di Genova e ho ritirato le planimetrie catastali (allegati 11A e 11B).

In data 31 gennaio 2017 ho richiesto al Comune il Certificato di Destinazione Urbanistica di entrambi gli immobili che ho ritirato il successivo 14 febbraio 2017 (allegato 12). Sempre il 31 gennaio ho ritirato presso l'Ufficio Condono del Comune di Genova le copie del provvedimento e degli elaborati grafici dell'Autorizzazione in sanatoria a mantenere l'unità immobiliare sita in Vico

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd50615e92c8343caf347a42661a37bb

Cimella 2/4A ottenuta dal frazionamento dell'appartamento originario interno 4 (allegato 13B).

Il 15 febbraio 2016 ho contattato l'Amministratore del Condominio di Vico Cimella, 2 per ottenere informazioni in merito alle eventuali pendenze verso lo stesso da parte della Debitrice ottenendo una dichiarazione al riguardo (allegato 14). Alla stessa data ho procurato tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato presenti nella banca dati della stessa Agenzia (allegato 15).

3. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Sulla base dell'analisi della documentazione presente nel Fascicolo, della documentazione e delle informazioni reperite nei sopralluoghi e presso gli Uffici Pubblici e Privati summenzionati, il sottoscritto C.T.U. fornisce le seguenti risposte ai quesiti del giudice:

LOTTO A – VICO CIMELLA, 2/2

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

La documentazione risulta completa.

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

c1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

L'unità immobiliare costituente il Lotto A dell'esecuzione in epigrafe è un appartamento sito a Genova in Vico Cimella, 2/2 (vedi planimetria allegato 6A e campagna fotografica 7A) ed è contraddistinto al N.C.E.U. alla sezione GEA, foglio 84, particella 2, subalterno 4, zona censuaria 1A, categoria A/5, Classe 4, Consistenza 2.5 vani, Rendita € 80,05. L'unità immobiliare è sita al terzo piano e confina verso Nord-Est con altro interno del civico 2, a Sud-Est con

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd50615e92c8343caf347a4261a37bb

altro interno del civico 2, a Sud-Ovest con Vico Cimella e a Nord-Ovest con Vico dei Bottai.

c2) una sommaria descrizione del bene.

Il palazzo di cui fa parte l'appartamento è in muratura portante con orizzontamenti lignei e sorge nella zona del Molo Vecchio di Genova (la zona più antica della città).

L'edificio, di tipo ultrapopolare e privo di alcun pregio architettonico o artistico e si trova in una zona ricca di servizi; sono infatti presenti nei pressi negozi, edifici religiosi, fermate di mezzi pubblici, nonché la stazione della metropolitana di San Giorgio; la zona presenta parcheggi pubblici liberi in numero insufficiente rispetto alla richiesta.

L'accesso al vano scala avviene attraverso un portoncino in legno; il vano scale è in scarse condizioni manutentive ed è privo di ascensore; come detto l'appartamento oggetto di stima è sito al piano terzo.

La superficie lorda dell'unità immobiliare è di circa 35 mq. Dall'analisi dei materiali e delle finiture in opera si desume che l'appartamento, al quale si accede con una porta in legno, non è stato sottoposto a recenti ristrutturazioni. Dal punto di vista distributivo l'unità immobiliare presenta un ingresso/cucina (di circa 8 mq al netto dei muri) su cui si affaccia il bagno di circa 2 mq netti; attraverso l'ingresso/cucina si accede all'unica camera da letto di circa 15 mq netti che espone su Vico dei Bottai, mentre l'ingresso/cucina su Vico Cimella. Dal disimpegno che mette in comunicazione l'ingresso/cucina con la camera da letto si accede a un piccolo ripostiglio (sottoscala) di circa 1 mq netto. Dall'ingresso/cucina si può accedere ad un piccolo balcone.

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd50615e92c8343caf347a42f61a37bb

I pavimenti sono in piastrelle. Le tramezzature interne sono in laterizio e intonacate, le pareti di bagno e cucina (solo in corrispondenza del lavello) hanno rivestimenti in piastrelle.

I serramenti esterni sono alcuni in metallo di cui uno con vetro doppio e uno con vetro singolo, uno in legno e l'ultimo senza telaio. Tutte le finiture interne sono di tipo ultrapopolare. L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento ed è presente un boiler per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

L'appartamento, si presenta in cattive condizioni manutentive anche se questo è comunque vivibile allo stato in cui si trova in quanto risultano funzionanti l'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario sebbene gli standard qualitativi igienico-sanitari non siano adeguati.

c3) la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

Unica proprietaria del bene è la Debitrice Signora

he ha acquistato il bene il 14 gennaio 2000 dal signor

69V) che lo possedeva dal 1989 (vedi allegato 2A).

In data 5 febbraio 2009 la debitrice ha costituito un Fondo Patrimoniale di cui il presente immobile fa parte.

c4) lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

L'immobile risulta occupato senza titolo da due persone (come dichiarato dal signor Sl 196 , detentore delle chiavi dell'appartamento al momento del sopralluogo).

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd50615e92c8343caf347a4261a37bb

c5) l'esistenza di formalità, vincoli e 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;

Risulta una pendenza di € 1.759,00 nei confronti del Condominio.

c6) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dall'ispezione ipocatastale (allegato 9), effettuata per Soggetto, sono state riscontrate le seguenti formalità non cancellate relative all'immobile di Vico Cimella 2/2:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 20/01/2000 – Registro Particolare 318 Registro Generale 1545 Pubblico ufficiale CLAVARINO EMANUELE Repertorio 58107 del 14/01/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in Genova (GE) SOGGETTO DEBITORE.
2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 10/02/2009 – Registro Particolare 3655 Registro Generale 4907 Pubblico ufficiale CLAVARINO ALBERTO Repertorio 6749/4509 del 05/02/2009 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Immobili siti in Genova (GE).

c7) ***la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;***

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 12) si evince che, con riferimento al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2015), il mappale in cui sorge l'edificio si trova in zona AC-CS (ambito di conservazione del

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd50615e92c8343caf347a42261a37bb

Centro Storico urbano), categoria "c" (edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio. Le funzioni ammesse e la disciplina degli interventi edilizi sono ritrovabili nel C.D.U. Allegato. Nel C.D.U. non sono presenti ulteriori informazioni significative per periziare l'unità immobiliare.

Non sono stati trovati gli elaborati grafici del progetto originario presso l'Archivio Storico del Comune di Genova e non sono state trovate altre pratiche presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova.

Confrontando la più recente planimetria depositata presso il Catasto di Genova (del febbraio 1989) con lo Stato di fatto, non risultano difformità (allegato 11A).

L'unità immobiliare risulta pertanto regolare dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non risulta dotato di Certificato di Agibilità/Abitabilità ma in quanto realizzato prima del 1934 questo non è necessario.

c8) il perito dovrà, altresì, procedere alla redazione dell'A.P.E.;

In allegato (allegato 16A) l'Attestato di Prestazione Energetica n. 4389 emesso in data 25 gennaio 2015.

d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica anzitutto 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;

La Debitrice possiede la piena proprietà del bene.

b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd50615e92c8343caf347a4261a37bb

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni di tipo economico nella zona B06 propone un range di valore di mercato per mq (calcolato sul lordo) da € 1.550,00 a € 2.250,00.

In riferimento all'attuale crisi di mercato lo scrivente ritiene che il valore corretto sia il minimo di quelli indicati dall'O.M.I. ridotto del valore di € 350,00 per mq, importo valutato necessario per adeguare l'appartamento agli standard igienico-sanitari odierni. Quindi il valore ritenuto congruo per stimare il bene è di €/mq 1.200,00. L'unità immobiliare ha una superficie lorda di circa 35 mq cui somma 1 mq circa di balcone (quantificato con un coefficiente riduttivo pari a 0,25) pertanto viene dallo scrivente valutato € 42.300,00. Il valore ottenuto "a vista" è proporzionato ai prezzi di recenti compravendite di beni analoghi e pertanto è da ritenersi congruo.

All'importo trovato deve essere sottratto il valore dei debiti accumulati verso il condominio negli ultimi due anni (€ 1.800,00 circa) ottenendo quindi il valore di € 40.500,00.

Al fine di incentivare l'asta lo scrivente ritiene infine opportuno applicare una riduzione del 15% del valore dell'immobile ottenendo l'importo da porre a base d'asta pari ad **€ 34.425,00 (euro trentaquattromila-quattrocentoventicinque/00)**.

LOTTO B – VICO CIMELLA, 2/4A

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

La documentazione risulta completa.

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

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd50615e92c8343caf347a4261a37bb

c1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

L'unità immobiliare costituente il Lotto B dell'esecuzione in epigrafe è un appartamento sito a Genova in Vico Cimella, 2/4A (vedi planimetria allegato 6B e campagna fotografica allegato 7B) ed è contraddistinto al N.C.E.U. alla sezione GEA, foglio 84, particella 2, subalterno 9, zona censuaria 1A, categoria A/5, Classe 5, Consistenza 2.5 vani, Rendita € 94,25. L'unità immobiliare è sita al quinto piano e confina verso Nord-Est con altro interno del civico 2, a Sud-Est con altro interno del civico 2, a Sud-Ovest con Vico Cimella e a Nord-Ovest con Vico dei Bottai.

c2) una sommaria descrizione del bene.

Il palazzo di cui fa parte l'appartamento è in muratura portante con orizzontamenti lignei e sorge nella zona del Molo Vecchio di Genova (la zona più antica della città).

L'edificio, di tipo ultrapopolare e privo di alcun pregio architettonico o artistico, si trova in una zona ricca di servizi; sono infatti presenti nei pressi negozi, edifici religiosi, fermate di mezzi pubblici, nonché la stazione della metropolitana di San Giorgio; la zona presenta parcheggi pubblici liberi in numero insufficiente rispetto alla richiesta.

L'accesso al vano scala avviene attraverso un portoncino in legno; il vano scale è in scarse condizioni manutentive ed è privo di ascensore; come detto l'appartamento oggetto di stima è sito al piano quinto.

La superficie lorda dell'unità immobiliare è di circa 38 mq. L'unità immobiliare è frutto del frazionamento di un precedente appartamento che occupava due piani dell'immobile; il frazionamento è avvenuto nel 1983. Dall'analisi dei materiali e delle finiture in opera si desume che l'appartamento, al quale si accede con una porta in legno, non è stato sottoposto a recenti

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd50615e92c8343caf347a4261a37bb

ristrutturazioni. Dal punto di vista distributivo l'unità immobiliare presenta un ingresso di circa 2 mq al netto dei muri, da cui si accede all'unica camera di circa 15 mq e alla cucina di circa 5 mq; dalla cucina si accede al bagno di circa 4 mq. La camera espone sia su Vico dei Bottai che su Vico Cimella, mentre la cucina su Vico Cimella.

I pavimenti sono in piastrelle. Le tramezzature interne sono in laterizio e intonacate e le pareti del bagno hanno rivestimenti in piastrelle, quelle della cucina no.

I serramenti esterni sono la maggior parte in metallo con vetro doppio (tranne uno in metallo con vetro singolo e uno in legno con vetro singolo). Tutte le finiture interne sono di tipo ultrapopolare. L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento ed è presente un boiler per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

L'appartamento, si presenta in cattive condizioni manutentive anche se questo è comunque vivibile allo stato in cui si trova in quanto risultano funzionanti l'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario sebbene gli standard qualitativi igienico-sanitari non siano adeguati.

c3) la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

Unica proprietaria del bene è la Debitrice Signora

, che ha acquistato il bene il 14 gennaio 2000 dal signor

(C che lo possedeva dal 1973 (vedi allegato 2A).

In data 5 febbraio 2009 la debitrice ha costituito un Fondo Patrimoniale di cui il presente immobile fa parte.

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd506615e92c8343caf347a42261a37bb

c4) lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

L'immobile risulta occupato senza titolo da tre persone (come dichiarato dal signor Shiek Babul, nato il 2 gennaio 1968 in Bangladesh, detentore delle chiavi dell'appartamento al momento del sopralluogo).

c5) l'esistenza di formalità, vincoli e 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;

Risulta una pendenza di € 1.958,00 nei confronti del Condominio.

c6) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dall'ispezione ipocatastale (allegato 4), effettuata per Soggetto, sono state riscontrate le seguenti formalità non cancellate relative all'immobile di Vico Cimella 2/4A:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 20/01/2000 – Registro Particolare 318 Registro Generale 1545 Pubblico ufficiale CLAVARINO EMANUELE Repertorio 58107 del 14/01/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in Genova (GE)

SOGGETTO DEBITORE.

2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 10/02/2009 – Registro Particolare 3655 Registro Generale 4907 Pubblico ufficiale CLAVARINO ALBERTO Repertorio 6749/4509 del 05/02/2009 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Immobili siti in Genova (GE).

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd50615e92c8343caf347a4261a37bb

c7) ***la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;***

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 12) si evince che, con riferimento al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2015), il mappale in cui sorge l'edificio si trova in zona AC-CS (ambito di conservazione del Centro Storico urbano), categoria "c" (edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico, pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio. Le funzioni ammesse e la disciplina degli interventi edilizi sono ritrovabili nel C.D.U. Allegato. Nel C.D.U. non sono presenti ulteriori informazioni significative per periziare l'unità immobiliare.

Non sono stati trovati gli elaborati grafici del progetto originario presso l'Archivio Storico del Comune di Genova; presso l'ufficio Condono del Comune di Genova è stata reperita la pratica di sanatoria per l'avvenuto frazionamento dell'originario appartamento interno 4 nei nuovi interno 4 e interno 4A. Dal confronto degli elaborati grafici del Condono e della più recente planimetria depositata presso il Catasto di Genova, del novembre 1983 (allegato 11B), con lo Stato di fatto, risultano difformità: la latrina che era presente nella cucina è stata demolita ed è stato realizzato un bagno di maggiori dimensioni; è stato inoltre realizzato un piccolo campo di solaio sopra la scala interna per ricavare due nicchie, una nel nuovo bagno e l'altra nella camera da letto.

L'unità immobiliare non risulta pertanto regolare dal punto di vista urbanistico (precisando che il bagno realizzato non possiede i requisiti igienico-sanitari di cui al Regolamento Edilizio ma che lo scrivente ritiene sanabile in deroga in quanto comportante un miglioramento delle condizioni

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd50615e92c8343caf347a4261a37bb

igienico-sanitarie rispetto allo stato precedente, previa installazione di estrattore d'aria e che l'intervento di ampliamento comporterebbe costi di sanatoria molto superiori al costo di un eventuale intervento di ripristino dello stato autorizzato) e si riportano di seguito le prestazioni professionali e gli interventi edilizi da eseguire (con stima di massima del loro costo), atti a eliminare le difformità riscontrate:

- opere edilizie di ripristino dello stato autorizzato per l'ampliamento: € 2.000,00 + IVA (22%);
- opere edilizie per installazione estrattore d'aria nel bagno: € 500,00 + IVA (22%)
- Rilievo: € 300,00 + cassa previdenziale (4%) + IVA (22%);
- Assistenza all'ottenimento di parere dell'A.S.L. per il mantenimento del bagno: € 300,00 + cassa previdenziale (4%) + IVA (22%) + spese di diritti di segreteria (€ 45,00)
- Accatastamento: € 400,00 + cassa previdenziale (4%) + IVA (22%) + spese di accatastamento (€ 50,00);
- Pratica Amministrativa di sanatoria (C.I.L.A. tardiva): € 500,00 + cassa previdenziale (4%) + IVA (22%) + sanzione (€ 1.000,00),

per un totale di circa € 6.000,00 al lordo di cassa previdenziale, IVA e spese.

L'immobile non risulta dotato di Certificato di Agibilità/Abitabilità ma in quanto realizzato prima del 1934 questo non è necessario.

c8) il perito dovrà, altresì, procedere alla redazione dell'A.P.E.;

In allegato (allegato 16B) l'Attestato di Prestazione Energetica n. 4388 emesso in data 25 gennaio 2015.

d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica anzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd50615e92c8343caf347a4261a37bb

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;

La Debitrice possiede la piena proprietà del bene.

b) provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni di tipo economico nella zona B06 propone un range di valore di mercato per mq (calcolato sul lordo) da € 1.550,00 a € 2.250,00.

In riferimento all'attuale crisi di mercato lo scrivente ritiene che il valore corretto sia il minimo di quelli indicati dall'O.M.I. ridotto del valore di € 350,00 per mq, importo valutato necessario per adeguare l'appartamento agli standard igienico-sanitari odierni. Quindi il valore ritenuto congruo per stimare il bene è di €/mq 1.200,00. L'unità immobiliare ha una superficie lorda di circa 38 mq pertanto viene dallo scrivente valutato € 45.600,00. Il valore ottenuto "a vista" è proporzionato ai prezzi di recenti compravendite di beni analoghi e pertanto è da ritenersi congruo.

All'importo trovato deve essere sottratto il valore dei debiti accumulati verso il condominio negli ultimi due anni (€ 2.000,00 circa) e i costi necessari per la regolarizzazione edilizia (€ 6.000,00 circa) ottenendo quindi il valore di € 37.600,00.

Al fine di incentivare l'asta lo scrivente ritiene infine opportuno applicare una riduzione del 15% del valore dell'immobile ottenendo l'importo da porre a base d'asta pari ad **€ 31.960,00 (euro trentunomila-novecentosessanta/00)**.

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd50615e92c8343caf347a42f61a37bb

4. CONCLUSIONI

In conclusione lo scrivente C.T.U. Ing. Marco Gavagnin ritiene di aver esaustivamente dato risposta ai quesiti posti dal Giudice e, pertanto, di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco Gavagnin

Genova, 19 febbraio 2017

Allegati:

1. Visura catastale per soggetto
2. Visure catastali storiche degli immobili oggetto di perizia
   A) Vico Cimella, 2/2 (Lotto A)
   B) Vico Cimella, 2/4A (Lotto B)
3. Certificato di Residenza della Debitrice
4. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali
5. Processo Verbale di ricognizione
6. Planimetrie degli immobili oggetto di perizia
   A) Vico Cimella, 2/2 (Lotto A)
   B) Vico Cimella, 2/4A (Lotto B)
7. Campagna fotografica degli immobili oggetto di perizia
   A) Vico Cimella, 2/2 (Lotto A)
   B) Vico Cimella, 2/4A (Lotto B)
8. Campagna fotografica del Condominio

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd50615e92c8343caf347a4261a37bb

9. Visura ipotecaria per soggetto e le note di trascrizione d'interesse
10. Estratto mappa Catasto Terreni
11. Planimetrie catastali degli immobili oggetto di perizia
    A) Vico Cimella, 2/2 (Lotto A)
    B) Vico Cimella, 2/4A (Lotto B)
12. Certificato di Destinazione Urbanistica
13. Provvedimento ed elaborati grafici della Autorizzazione in Sanatoria
    B) Vico Cimella, 2/4A (Lotto B)
14. Estratto conto Condominiale
15. Valori O.M.I.
16. Attestati di Prestazione Energetica
    A) Vico Cimella, 2/2 (Lotto A)
    B) Vico Cimella, 2/4A (Lotto B)

Firmato Da: GAVAGNIN MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4bd50615e92c8343caf347a4261a37bb