

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 481/2015
G. E. Dr. Daniele BIANCHI

PERIZIA DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE
DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Nel giudizio di esecuzione immobiliare promosso da:

Creditore Procedente:

[REDACTED]

contro

Debitore Esecutato:

[REDACTED]

Esperto incaricato:

Arch. Roberta Mantelli
Via B. Bosco 31/15
16121 Genova (GE)



INCARICO

La sottoscritta, Arch. Roberta Mantelli, nata a Genova (GE), il 01/05/1968, con studio in Genova, via B. Bosco 31/15, CAP 16121, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 2276 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dall'Ill.mo G. E., Dott. Daniele Bianchi, quale esperto per la valutazione dell'immobile sito nel Comune di Genova, via Ezio Lucarno civ. 99 interno 26, oggetto di pignoramento. A seguito della nomina, la sottoscritta prestava giuramento di rito durante l'udienza del 09/02/2016 e veniva invitata a rispondere al seguente quesito.

QUESITO

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

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

c) 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;

2. una sommaria descrizione del bene;

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

4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che 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;

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)

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

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

7. la formazione degli eventuali lotti, tenendo conto delle esigenze di vendibilità proprie del caso concreto e con opportuno eventuale aggiornamento catastale:

d) nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti accatastato o risulti accatastato in modo difforme rispetto alla situazione reale, ovvero presenti abusi o difformità edilizie, il CTU proceda alla segnalazione degli stessi, accertando se essi siano o meno sanabili, indicando i costi di sanatoria o di demolizione delle opere abusive;

e) accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece, ad IVA, accertando – presso il competente ufficio IVA – o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso (qualora imprenditore);

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

g) il perito dovrà altresì procedere alla redazione dell'APE.

h) il perito indicherà, infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.



PREMESSA

Sulle Operazioni peritali

In base all'incarico ricevuto la scrivente provvedeva ad inoltrare le istanze presso i competenti uffici pubblici per l'accesso agli atti con il fine di reperire le informazioni e prendere visione dei documenti necessari per la determinazione delle questioni poste. Per espletare l'incarico si provvedeva ad effettuare:

- Sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di vertenza

Si inoltrava lettera raccomandata al debitore Esecutato ed al Creditore procedente indicando quale data del sopralluogo nell'immobile il giorno 09/03/2016. Tale sopralluogo non veniva reso possibile. La raccomandata inoltrata alla [REDACTED] ritornava al mittente "per compiuta giacenza". In accordo diretto con il debitore veniva stabilita nuova data per il sopralluogo. Un delegato del debitore dichiarava propria disponibilità a far visionare e rilevare l'appartamento per il giorno 15/04/2016.

Nella data stabilita la sottoscritta effettuava accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento al fine di effettuare rilievo grafico e fotografico dei luoghi.

Nel corso dello stesso la scrivente poteva effettuare tutti gli accertamenti e i rilievi necessari per la redazione della stima del bene con la piena collaborazione del delegato dell'esecutato.

- Accesso presso Enti, Uffici Pubblici e Privati:

Le necessarie informazioni di carattere tecnico – amministrativo sono state reperite presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Genova: acquisizione planimetrie catastali;
- Comune di Genova Ufficio Archivio/Visure: visura pratiche afferenti l'immobile e acquisizione stralci documentari.



- Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova: visura atto di provenienza;

- Servizio Anagrafe del Comune di Genova: certificato di residenza.

RISPOSTA AL QUESITO

a) Analisi documenti in atti

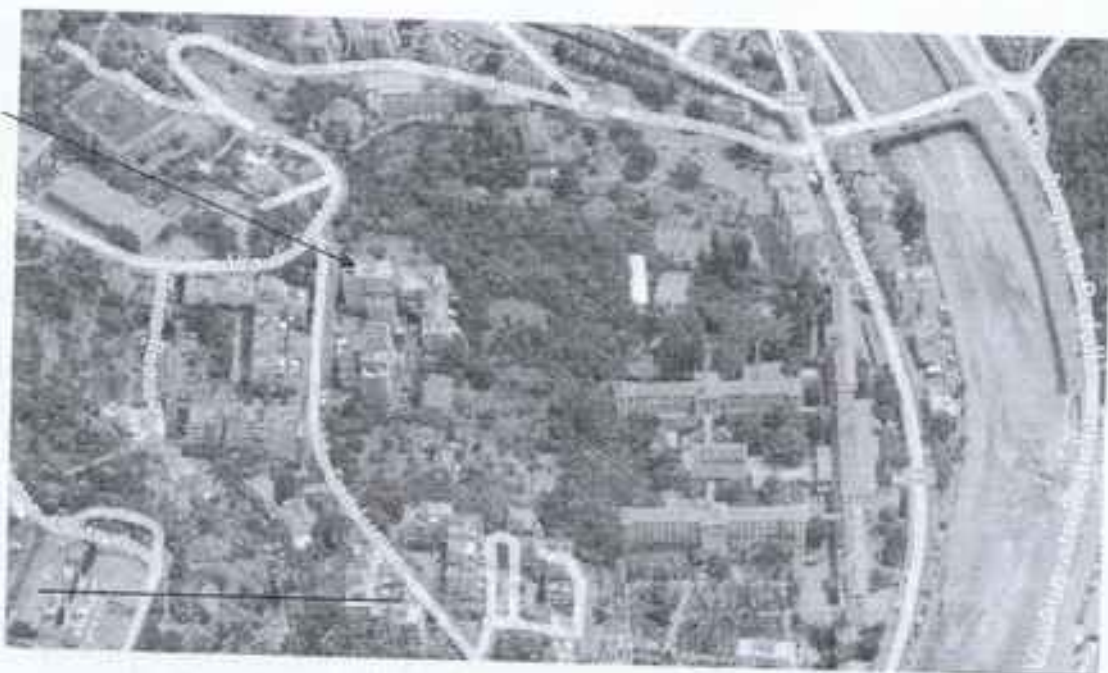
E' stato verificato che la documentazione ex art. 567 c.p.c. è presente in atti.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE – CONFINI – IDENTIFICATIVI CATASTALI

1.1. Identificazione del bene

Il bene indicato nell'atto di pignoramento consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dall'intero 26 dell'immobile di Via Ezio Lucarno civ. 99, nel Comune di Genova, vecchia Circoscrizione Struppa, nuova Circoscrizione Valbisagno, cap. 16165.

Stralcio Rilievo fotogrammetrico dell'area con individuazione dell'immobile



1.2. Confini

L'abitazione di cui all'oggetto è posta al quarto piano dell'immobile: essa confina a nord con muro perimetrale su via Lucarno, a est e a sud in parte con altre unità immobiliari del Condominio (rispettivamente int. 27 e int. 25), in parte con il vano scala, a ovest con distacco costituito da piazzale carrabile accessibile da via Lucarno.

L'unità immobiliare confina al di sopra con il piano quinto dell'immobile (in parte con porzione di copertura a terrazzo praticabile di pertinenza dell'unità immobiliare al piano quinto), al di sotto con il piano terzo dell'immobile, adibiti ad uso esclusivamente abitativo.

È annesso quale pertinenza all'abitazione un posto-auto coperto, segnato con il n. 21, avente accesso dal civ. 95 di via Lucarno, sito al piano terra a confini: posti auto n. 20 e 22 – corsia di manovra - distacco civ. 97.

1.3. Identificativi catastali

L'appartamento risulta identificato catastalmente:

N.C.E.U. – COMUNE DI GENOVA (GE)

Sez.	Foglio	Map.	Sub.	ZC.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
STR	33	994	122	5	A/3	4	vani 5	€ 464,81

Il posto auto coperto risulta identificato catastalmente:

N.C.E.U. – COMUNE DI GENOVA (GE)

Sez.	Foglio	Map.	Sub.	ZC.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
STR	33	994	45	5	C/5	4	Mq 10,00	€ 69,21

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. in capo a:

_____ con *proprietà per 1/1 in regime separazione dei beni.*

Diritto di Abitazione per 1/1.



Dai documenti agli atti risulta che [REDACTED] sia deceduto in data 10/09/2011.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Ubicazione

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Genova, Circostrizione: Valbisagno, compreso in ambito periferico ancora urbanizzato lungo l'arteria che da Struppa conduce verso Greto.

L'immobile entro cui è collocata l'unità immobiliare si configura come un edificio residenziale inserito in un contesto di altri fabbricati di analoghe caratteristiche, frutto di un intervento unitario di lottizzazione e costruzione: si tratta di un grande fabbricato a 6 piani fuori terra e relative pertinenze, molto articolato planimetricamente e suddiviso con più accessi dall'esterno, contrassegnati dai civv. 85, 87, 99 e comprendente anche a piano seminterrato un'autorimessa con posti auto assegnati, con accesso carrabile contrassegnato dal civ. 95.

La località costituisce la periferia nord della città: zona principalmente residenziale caratterizzata da edifici ad alta densità abitativa aventi caratteristiche costruttive di tipo economico, in ampi spazi aperti e verdeggianti. La strada che risale a tornanti il pendio della collina è inserita in un ambito vegetativo che conferisce alla zona un valore aggiunto. In generale, vi sono ampie disponibilità di parcheggio libero.

Per i servizi di prima necessità è necessario raggiungere il quartiere di Struppa. L'immobile dista circa km 10,00 dal casello autostradale di Genova-est e circa km 12,00 dal centro città; la zona è servita da rete urbana AMT (linea 013-Prato) con fermata sulla principale arteria di via Struppa, da cui l'immobile dista circa mezzo chilometro da percorrere a piedi.

2.2. Caratteristiche dell'edificio e degli ambienti interni

L'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima è un caseggiato a



destinazione residenziale, costruito negli anni ottanta dalla S.C.I – Società Costruzioni Immobiliari S.p.A., progettisti gli ing. Roncan-Cambiaggio-Vitiello e arch. Armanino, nell'ambito di un progetto di lottizzazione che comprendeva vari fabbricati.

L'immobile fa parte di un Condominio (denominato edificio "I") caratterizzato da tre accessi separati e si sviluppa in 6 piani fuori terra (5 piani oltre il terreno) ed un piano seminterrato ove è ubicata un'autorimessa (identificata come civ. 95), con posti auto delimitati da strisce, numerati e di pertinenza dei singoli proprietari.

Al civ. 99 si accede direttamente dalla strada carrabile, previo il transito in un piazzale asfaltato che ospita aree destinate a parcheggio pubblico. Il portone dell'immobile è ubicato in corrispondenza del prospetto ovest dell'edificio, preceduto da due scalini; è presente impianto citofonico.

Il civico 99 comprende complessivamente n. 29 unità immobiliari.

La tipologia dell'immobile è a blocco, di forma irregolare, con struttura portante in c.a. e con tamponamenti in muratura, concluso da copertura piana a terrazzo.

L'edificio presenta spazi di pertinenza scoperti esterni di proprietà privata degli appartamenti siti al piano terra dell'immobile.

Le facciate dell'immobile sono finite ad intonaco civile tinteggiato; i fronti principali, verso la strada, sono fortemente connotati da una scansione in fasce orizzontali cromaticamente alternate a delimitare la superficie ove sono collocate le bucatore.

Le bucatore sono di forma squadrata, protette da avvolgibili, prive di elementi decorativi a cornice. In corrispondenza di questi fronti hanno affaccio i balconi loggiati che costituiscono gli spazi in esterno degli appartamenti ai vari piani.

Gli altri fronti dell'immobile presentano finitura ad intonaco liscio, bucatore squadrate, protette da avvolgibili e nessun tipo di elemento decorativo.



L'edificio è concluso superiormente da copertura piana a terrazza praticabile di pertinenza degli appartamenti che occupano il piano attico dell'immobile.

Internamente l'edificio presenta un modesto atrio con pavimento piastrellato. Le pareti dell'atrio sono finite ad intonaco tinteggiato. La distribuzione verticale è in vano proprio, con scala a rampe parallele, finite con calpestio in gomma a bolli di colore nero e ringhiera metallica scatolare di tipologia economica. Dal vano scala, per raggiungere gli appartamenti, è necessario oltrepassare una porta antincendio, da cui si raggiunge un ballatoio che presenta un affaccio aperto sull'esterno dell'edificio (protetto da parapetto metallico) e, tramite una porta vetrata, immettersi in un corridolo di distribuzione orizzontale, molto lungo e articolato in più rami per ogni piano. E' presente un ascensore di modeste dimensioni.

Il condominio è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico, idrico, fognario, gas metano, citofonico, telefonico, TV, riscaldamento centralizzato.

2.3. Stato di manutenzione e conservazione dell'edificio

Ad un esame esclusivamente visivo, allo stato attuale si evidenziano estese situazioni di degrado dei prospetti con diffuse esfoliazioni del film pittorico, molteplici zone con distacco di intonaco e evidenza di tratti di ferri di armatura scoperti e ossidati. Dalle informazioni ricevute dall'Amministrazione Condominiale, Studio Pomvecchio, non risultano deliberati eventuali lavori di manutenzione dei fronti, benché inseriti interventi parziali di ripristino nell'ordine del giorno dell'ultima Assemblea condominiale del 08/03/2016. In base al verbale riferito a detta Assemblea risulta, invece, già deliberato un intervento per l'installazione delle valvole termostatiche e contabilizzazione del calore, nonché le variazioni conseguenti e necessarie da apportare alla caldaia esistente e alla canna fumaria per adeguamento normativo e funzionamento globale dell'impianto. I lavori, durante



la stessa assemblea venivano già appaltati sia alla Ditta, sia al Tecnico. L'Amministrazione nello stesso verbale pone in evidenza la scadenza del CPI e indica i lavori necessari per l'adeguamento normativo del locale centrale termica e della canna fumaria che il Condominio condivide con l'immobile civ. 61.

Per migliore chiarezza e visualizzazione dei costi preventivati si allega direttamente il verbale (sub. ALL. G).

2.4. Consistenza dell'appartamento e finiture

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano quarto dell'immobile; è composto da un ingresso diretto nella sala, due camere, una cucina abitabile, un bagno; l'appartamento è dotato di n. 1 balcone loggiato.

All'appartamento è annesso un posto auto di pertinenza coperto nell'autorimessa condominiale civ. 95, contrassegnato dal n. 21.

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta completamente arredata ed attrezzata, in quanto usuale residenza dell'esecutata.

Le superfici nette calpestabili dei diversi vani sono le seguenti:

Vano	Superficie netta (mq)
Ingresso-sala	Mq 21,66
Disimpegno	Mq 5,27
Camera	Mq 14,48
Disimpegno	Mq 2,00
Camera	Mq 8,58
Bagno	Mq 3,80
Cucina	Mq 9,01
n. 1 balcone	Mq 4,80
n. 1 Posto auto coperto	Mq 10,00

La superficie complessiva **netta calpestabile** risulta pari a **mq 64,90**;

La superficie complessiva **del balcone** risulta pari a **mq 4,80**;

La superficie complessiva **lorda** risulta pari a **mq 76,07**;

L'altezza netta dei vani è di m 2,70;

La superficie complessiva **del posto auto** risulta pari a **mq 10,00**.



Applicando la *Normativa Tecnica per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con altri appartamenti o spazi comuni ed il 30% della superficie dei balconi, il 25% delle superfici delle pertinenze, quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.

La superficie commerciale risulta, pertanto, pari a mq 80,00.

Stralcio Rilievo
fuori scala
(cfr. Allegato sub. B)



Descrizione ambienti interni:

L'appartamento è caratterizzato da pavimenti in piastrelle, pareti e soffitti trattati ad intonaco liscio intonacato e tinteggiato monocoloro. Non sono presenti elementi decorativi di alcun genere. L'unico servizio igienico risulta controsoffittato e presenta una parete (indicata già nel progetto di costruzione) a confine con un vano tecnico interno di circa 30,00 cm di profondità.

Il bagno, di modeste dimensioni e privo di finestra, ma areato mediante ventilazione forzata, è dotato di lavabo, wc con cassetta a zaino, bidet e vasca da bagno. Il rivestimento in piastrelle si estende anche sulle pareti, così come nel vano cucina.

Il balcone, accessibile sia dal vano sala, sia dalla cucina, è loggiato e presenta fioriera in muratura a sbalzo dal parapetto, costituente elemento caratterizzante i prospetti dell'immobile.

Tutte le finestre/portefinestre dell'immobile sono metalliche con doppio vetro, coeve alla costruzione; i serramenti sono protetti da tapparelle in materiale plastico; sono inserite zanzariere allo stato particolarmente rovinate.

Tutte le porte interne sono in legno di tipo economico; la porta caposcala non è di tipo blindato.

Impianti tecnologici:

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, citofonico, telefonico, TV, gas metano (con contatore ubicato in esterno sul balcone) e di riscaldamento centralizzato, con sistema di distribuzione del calore a radiatori. Uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria è collocato sul balcone dell'immobile.

Non è presente impianto di condizionamento.

Esposizione, orientamento, luminosità:

L'unità immobiliare, ubicata al piano quarto dell'immobile, presenta discreta



luminosità; l'esposizione principale è a nord dai vani sala/cucina e balcone; i vani camera da letto hanno affaccio ad ovest; tutti gli affacci sono rivolti verso ampi spazi aperti e spazi verdi, benché privi di particolari visuali panoramiche.

Stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento:

L'unità immobiliare non ha subito interventi di adeguamento normativo o di rinnovamento estetico in epoca recente. L'appartamento risulta, in generale, in stato di conservazione non particolarmente curato. Si segnala la presenza di infiltrazioni a soffitto e pareti del vano cucina in corrispondenza dello spigolo nord-ovest del fabbricato (la cucina è coperta dal terrazzo del piano attico); lo stato manutentivo del bagno è cattivo, con rotture diffuse nelle piastrelle e servizi igienici non più adeguati. La serramentistica è in generale degradata.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE

PROPRIETÀ

Come già richiamato, il bene oggetto di stima dai documenti in atti risulta in capo a:

_____ con *proprietà per 1/1 (in regime separazione dei beni)*.

per il diritto di **Abitazione per 1/1**. Il sig. _____ risulta deceduto in data 10/09/2011.

La _____ risulta aver acquistato l'immobile in data 29/02/2008 dal Comune di Genova (Atto trascritto a Genova al n. 4668); contestualmente risultava acquistato dal sig. _____ il diritto di abitazione. Nello stesso atto veniva acquistato anche il posto auto n. 21 inserito nell'autorimessa già citata.

La vendita dell'appartamento veniva approvata nell'ambito del piano di dismissione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ex deliberazione del Consiglio Comunale



n. 19 del 21/02/1994, ai sensi della L. 560/1993.

La [redacted] nell'atto si dichiarava separata legalmente e con diritto all'acquisto dell'alloggio in quanto familiare convivente con l'assegnatario, sig. [redacted] il quale si riservava del diritto di abitazione sull'alloggio in quanto già assegnatario dello stesso ai sensi del comma 6 della L. 560/1993.

CONDUZIONE

La sig.ra [redacted] risulta residente nell'appartamento insieme con [redacted] [redacted] (matrimonio contratto [redacted] - separazione consensuale omologata con provv. [redacted] [redacted] e [redacted] (Ctr. Allegato D).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.2. Convenzioni matrimoniali, atti di asservimento urbanistico, servitù: nessuna

4.3. Altri pesi, trascrizioni, o limitazioni d'uso:

Si segnala che sull'immobile grava un vincolo decennale ai sensi della L. 560/1993, esplicitato nell'atto di acquisto della sig.ra [redacted] di cui si riporta integrale trascrizione.

Tale immobile risulta essere stato venduto dal Comune di Genova alla sig.ra [redacted] nel 2008 (Atto di acquisto trascritto a Ge il 12/03/2008 al n. 4668 - rogito dott. Pellegrini). Nell'atto di acquisto, all'art. 6 si legge:

"ai sensi della legge n. 560/1993 per un periodo di tempo di 10 anni dalla data di registrazione del presente contratto, l'alloggio in questione non potrà essere alienato, anche parzialmente, né potrà esser modificata la destinazione d'uso. Decorsi i 10 anni, qualora l'acquirente intenda alienare l'alloggio, dovrà comunicare all'ARTE l'intenzione di vendere e il prezzo di cessione con lettera raccomandata AR, la quale potrà esercitare il diritto di prelazione entro 90 gg dalla data di



ricevimento della raccomandata. Per sopravvenuti gravi motivi il Comune potrà autorizzare la cessione prima dei 10 anni previsti, in tale caso l'alloggio può essere venduto solo all'ARTE o a soggetti aventi requisiti previsti dalla L. 457/78 e succ. modifiche, per l'accesso all'edilizia agevolata al prezzo di cessione rivalutato ISTAT". (n.d.r. Il prezzo dichiarato nell'atto di acquisto è di € 45.608,03).

La sottoscritta ha provveduto a richiedere informazioni in merito alla procedura presso La Direzione Patrimonio del Comune di Genova. L'ufficio Patrimonio rispondeva che *"il divieto di alienazione dell'alloggio acquisito ai sensi della L. 560/93 non parrebbe sussistere a fronte di vendite disposte dall'Autorità Giudiziana".* L'ufficio stesso, però, demandava la risposta compiuta alla Civica Avvocatura, trasmettendo direttamente una pec. La Civica Avvocatura rispondeva *"di non poter farsi carico, neppure informalmente, della risposta agli articolati problemi giuridici posti nella richiesta, (...)"*. (Cfr. lettere Patrimonio e Avvocatura sub Allegato I).

Si porta, pertanto all'attenzione dell'Ill.mo Giudice che le comunicazioni ufficiali fornite dai preposti uffici del Comune di Genova non consentono di dare univoca interpretazione alla questione. Le riflessioni in proposito, condotte anche con il supporto dello stesso Ill.mo Giudice, propendono per non considerare il bene soggetto a limitazioni, sia in ragione della posizione assunta dall'Amministrazione Pubblica, sia a tutela del precedente Creditore; tuttavia, la sottoscritta ritiene di ottemperare all'incarico segnalando la problematica, emersa soltanto dalla lettura del contratto di vendita reperito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

4.3.2. Oneri di natura condominiale o altro:

La sottoscritta ha potuto prendere visione della documentazione relativa alle spese di amministrazione e alle ultime delibere assembleari del Condominio, dalle quali si rileva la situazione debitoria dell'Esecutata che ha condotto al pignoramento dell'immobile. Il debito riferito alle rate dell'Amministrazione ordinaria al 21/06/2016



risulta pari a € 11.762,62, come da documentazione amministrativa allegata. (V. Allegato F).

Risultano, inoltre, deliberati alcuni lavori straordinari, come da documentazione allegata ricevuta dall'Amministrazione condominiale (V. Allegato G).

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Per la dettagliata esposizione delle formalità si rinvia ai certificati rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari contenuti agli atti della procedura.

Saranno cancellate dalla procedura le seguenti formalità che interessano il civico 99 interno 26:

- IPOTECA VOLONTARIA a favore del Comune di Genova, iscritta a Genova il 29/02/2008 ai numeri 7999/1767 a garanzia del pagamento del residuo prezzo di compravendita in data 29/02/2008;

- PIGNORAMENTO di avvio del presente procedimento esecutivo, trascritto a Genova in data 27/07/2015 ai numeri 18992/14473.

6. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEL BENE – AGIBILITA'

6.1. Vincoli Piano Urbanistico Comunale (PUC)

Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AC-IU – ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (tav. 20). Tale zona corrisponde a "tessuto urbano caratterizzato dalla presenza di edifici di valore architettonico e da impianto urbano progettato unitariamente, aree nel loro complesso sature, destinate ad essere conservate sotto il profilo dell'assetto urbanistico ed insediativo. Gli spazi liberi originariamente strutturati nell'impianto urbanistico e insediativo costituiscono elementi di valore da preservare".



Nella disciplina delle destinazioni d'uso, le funzioni ammesse principali risultano: *servizi ad uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato, e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili*.

Il piazzale limitrofo all'immobile risulta in Zona S1S-S – *servizi pubblici territoriali e di quartieri e parcheggi pubblici*.

6.2. Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali

In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo di tutela dei beni ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – (ex L. 1497/1939). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

6.3. Regolarità edilizia

L'accertamento della regolarità edilizia è stato condotto sulla base di ricerche effettuate presso l'Ufficio Archivio Progetti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova, del rilievo dell'unità immobiliare effettuato dalla sottoscritta e della planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Nel corso del sopralluogo è stato possibile confrontare la consistenza reale con le risultanze planimetriche.

6.3.1. Progetto edilizio originario, varianti, sanatorie

Presso l'Archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Genova sono conservati i Progetti n. 215/78 e 390/80 dell'immobile civ. 99 di via Lucarno, a firma degli ing. Roncan-Cambiaggio-Vitiello – arch. Armanino, e relativi provvedimenti che ne autorizzano la costruzione; alla concessione edilizia seguono alcune varianti ed in particolare, l'ultimo provvedimento in ordine temporale, Provv. N. 273 del



16/07/1984, ha come oggetto "la concessione in sanatoria a mantenere opere eseguite in variante ai lavori di costruzione del caseggiato denominato "I" da via Creto a Ge/Struppa, in attuazione di progetto di lottizzazione convenzionata" - Richiedente: S.C.I. (società subentrata alle originarie società lottizzanti, Immobiliari Il Panorama, Il Ciliegio e Domus Scorza, per successive fasi di fusione ed incorporazione). Lo stato attuale dell'u.i. è, pertanto, conforme alle autorizzazioni.

6.3.2. Decreto di abitabilità

È stato reperito il successivo decreto di abitabilità cui è attribuito il n. 1234 del 27/08/1986 (sub Allegato C).

6.3.3. Planimetria catastale (sub Allegato A)

Presso l'Agenzia del Territorio è conservata la planimetria catastale dell'appartamento, datata 17/12/1983. Tale planimetria risulta distributivamente corrispondente allo stato attuale. Presso l'Agenzia del Territorio è conservata anche la planimetria catastale del posto auto coperto asservito all'appartamento, datata 17/12/1983, corrispondente allo stato attuale.

7. FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento, non sussistono soluzioni per una funzionale suddivisione in lotti.

d. Segnalazione di eventuali costi di sanatoria o di demolizione di opere abusive: /

e. Imposizione fiscale da applicarsi alla vendita

Trattandosi di privato proprietario la vendita va soggetta ad imposta di registro con aliquota ordinaria o ridotta in base a eventuali agevolazioni prima casa.

8. Redazione dell'APE – Locale civ. 20r

La sottoscritta ha commissionato la redazione dell'attestato di prestazione



energetica relativo al fabbricato al dott. Ing. Claudia Fabbri, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Genova con il n. 10026A ed inserito nell'Elenco Regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 5689.

L'APE dell'u.i. sita in via Ezio Lucarno civ. 99 int. 26, identificato con il n. **36107**, si allega (sub. E) alla presente perizia, insieme alla ricevuta di trasmissione alla Regione, n. Prot. PG/2016/0198968.

9. STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Valutazione di riferimento del bene nell'ambito delle Quotazioni OMI

La quotazione secondo semestre OMI/2015 – per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona catastale n. 65, Fascia/Zona D10: Periferica/Struppa-Prato-Doria-Giro del Fullo riporta per la Tipologia "Residenziale", in stato conservativo "normale", le seguenti quotazioni:

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/Mq)		Superficie (L/N)
		Min.	Max.	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1.300	1.800	L

Stima del Bene

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare. Sono state, quindi, condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione



nell'area circostante all'immobile in argomento. È stato verificato che nella zona di Struppa, ed in particolare proprio in via Lucarno, risultano in vendita parecchi immobili a destinazione residenziale. Nel particolare, si è potuto constatare che le quotazioni richieste per immobili effettivamente raffrontabili per caratteristiche, zona e tipologia, risultavano comprese tra 1.300,00 e 1.500,00 €/mq.

Determinazione del valore di mercato unitario

Sulla base di quanto sopra, condotti i possibili accertamenti, si è valutato coerente assumere i valori unitari indicati nelle quotazioni ufficiali OMI cui parametrare il valore commerciale del bene oggetto di stima.

Per la specifica individuazione del segmento di valore tra il minimo e il massimo delle quotazioni si sono ponderati i seguenti elementi caratterizzanti l'immobile cui attribuire rispettivi coefficienti di incremento/decremento:

- In riferimento alla zona:
fra gli elementi meritevoli la perifericità rispetto al centro cittadino nell'inserimento in contesto residenziale tranquillo e ricco di spazi verdi, in un quartiere fortemente e storicamente connotato, con un alto numero di esercizi commerciali e servizi; la buona accessibilità carrabile e la facilità di parcheggio; Elementi considerabili di decremento sono, invece: la media lontananza dai mezzi pubblici; la lunghezza dei percorsi degli stessi mezzi che in ore di punta presuppongono tempistiche importanti; la non ottimale conduzione degli spazi pubblici che circondano l'area.
- In riferimento all'immobile:



si sono valutate alcune caratteristiche che qualificano il fabbricato rispetto alla tipologia media di immobili assimilabili: la discreta esposizione, la discreta luminosità naturale. Per contro, si è ritenuto particolarmente influente in termini di deprezzamento la scarsa manutenzione negli anni, sia dell'appartamento, sia dell'immobile, la vetustà delle finiture, l'inadeguatezza dei serramenti, il degrado elevato dei prospetti di tutto il complesso edilizio, costruito in edilizia residenziale agevolata.

Ritenendo dette qualità determinanti per la stima del bene, si reputa congruo collocare l'immobile civ. 99 di via Ezio Lucarno nel segmento del minimo valore unitario quotato dall'OMI, pari a € 1.300,00/mq.

**CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILE VIA E. LUCARNO CIV. 99/26
CON POSTO AUTO COPERTO CIV. 95-N. 21**

Appartamento, via Ezio Lucarno civ. 99 interno 26: cat. A/3;

Posto auto coperto, via Ezio Lucarno civ. 95 n. 21: cat. C/6;

Superficie commerciale complessiva pari a mq 80,00.

Definito il Valore Unitario al mq di superficie commerciale per l'unità immobiliare oggetto di stima si ottiene dunque il seguente VALORE DI MERCATO:

Sup. mq 80,00 x €/mq 1.300,00 = € 104.000,00 (Euro centoquattromila/00)

Per la definizione del prezzo base d'asta, per quanto sopra argomentato si ritiene di applicare al valore di stima fin qui ottenuto un coefficiente correttivo in considerazione dei seguenti fattori:

- lo stato di conservazione dell'appartamento e dell'immobile nel suo complesso si ritiene sia da considerarsi inferiore allo stato conservativo



identificato come "Normale" cui si riferiscono le quotazioni OMI;

- l'importo indicativo dei lavori di adeguamento già deliberati dall'Assemblea Condominiale: sostituzione valvole termostatiche e ripartitore per circa € 500,00 relativo ai radiatori nell'appartamento interno 26; gli altri importi riferiti alla progettazione, direzione lavori per l'adeguamento a normativa e l'eventuale riqualificazione del locale centrale termica e canna fumaria (in comune con il civico 61), riferiti a interventi già deliberati, benché non risultino ancora ripartiti, sulla base dei documenti trasmessi vengono stimati in € 2.000,00 circa.

VALORE VENALE DEL BENE (OMI)	€ 104.000,00
Correttivo stato conservazione (-20%)	€ 83.200,00
Importo lavori privati int. 26 - stima	- € 500,00
Importo lavori condominiali - stima	- € 2.000,00
PREZZO BASE D'ASTA	€ 80.700,00

Pertanto, il valore da assumere a base d'asta, per la quota di proprietà di 1/1 del valore dell'unità immobiliare risulta pari a € 80.700,00.

A giudizio della sottoscritta tale cifra rappresenta il più probabile valore di mercato dell'appartamento, comprensivo del posto auto di pertinenza, allo stato attuale, nel caso in cui risulti possibile assumere per la vendita il prezzo di libero mercato.

Si richiama, però, la segnalazione del vincolo decennale per l'edilizia agevolata, come indicato al Paragrafo 4.3 della presente Relazione, in base al quale potrebbe ricorrere il caso di dover applicare all'immobile pignorato il prezzo di vendita del 2008



opportunamente rivalutato dei coefficienti ISTAT, o possedere particolari requisiti per il diritto all'acquisto. La circostanza si rimette al giudizio.

Alla presente relazione si allega il fascicolo contenente la seguente documentazione:

- sub. A: Planimetrie catastali;
- sub. B: Rilievo dell'unità immobiliare;
- sub. C: Decreto di abitabilità;
- sub. D: Certificato di residenza;
- sub. E: Attestato di Prestazione Energetica;
- sub. F: Documentazione Amministrazione condominiale: debito amministrazione ordinaria;
- sub. G: Documentazione Amministrazione condominiale: verbale assemblea condominiale dell'08/03/2016;
- sub. H: Documentazione fotografica dell'immobile;
- sub. I: Documentazione riferita al problema vincolo decennale edilizia agevolata.

.....
La presente relazione, composta di n. 23 pagine e allegati da A ad I, viene trasmessa telematicamente e depositata in Cancelleria in copia cartacea.

La sottoscritta attesta di aver inviato copia della presente relazione al creditore precedente e all'esecutato nel rispetto della normativa vigente.
.....

Il CTU ritiene con la presente relazione di consulenza di aver svolto compiutamente l'incarico affidatogli e, ringraziando per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti che l'Ill.mo G.E., Dott. Daniele Bianchi, ritenesse opportuni.

In fede di quanto sopra dichiarato,

Con osservanza

Genova, 14 Settembre 2016

Il C.T.U.

Dott. Arch. Roberta Mantelli

