



Laura Greppi Architetto - Consulente Tecnico del Tribunale di Genova
Via Marcello Staglieno 10 /22-16129- Genova-Tel./Fax 0108061241 - Mob.:347/4807230
e-mail: arch.greppi@gmail.com - p.e.c.: laura.greppi@archiworldpec.it
C.F. : GRP LRA 75A63 D969L - P.I. : 01711960995

R.E. 543/16

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

SEZIONE VII^A

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E. DOTT. D. BIANCHI

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

procuratore mandatario

Contro

Relazione di Stima del C.T.U. Arch. Laura Greppi



SOMMARIO

	Premessa (Quesito)	pag. 3
Cap. I	Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita	pag. 6
	1.1. Dati tecnici	pag. 6
	1.2. Calcolo superficie commerciale	pag. 7
	1.3. Identificativi catastali	pag. 7
	1.4. Regolarità catastale	pag. 8
	1.5. confini	pag. 8
Cap. II	Descrizione sommaria	pag. 8
	2.1. 1caratteristiche dell'immobile	pag. 8
	2.1.2 stato precedente	pag. 8
	2.1.3 stato attuale	pag. 9
	2.1.4 stato di progetto	pag. 10
	2.2 Caratteristiche della zona	pag. 10
Cap. III	Stato di proprietà	pag. 11
	3.1 Proprietà attuale	pag. 11
	3.2. Ricognizione ventennale	pag. 11
Cap. IV	Stato di Possesso	pag. 12
Cap. V	Vincoli e oneri giuridici	pag. 12
	5.1. Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 12
	5.2. Vincoli ed oneri che saranno cancellati dalla procedura	pag. 12
Cap. VI	Altre informazioni per l'acquirente	pag. 14
Cap. VII	Conformità edilizia e catastale	pag. 15



	7.1 conformità edilizia	pag. 15
	7.2 conformità catastale	pag. 16
	7.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	pag. 16
	7.4. Oneri relativi al completamento dell'intervento di ristrutturazione	pag. 16
Cap. VIII	Indagine urbanistica/ vincoli	pag. 17
	8.1 Indagine urbanistica	pag. 17
	8.2 Vincoli	pag. 18
Cap. IX	Certificazione Energetica	pag. 18
Cap. X	Valutazione del prezzo a base d'asta	pag. 18
	10.1 Precisazioni	pag. 18
	10.2. criteri di stima	pag. 19
	10.3 stima del valore del bene	pag. 20
Cap. XI	Divisione in lotti	pag. 20
Cap. XII	Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.	pag. 21
	Elenco allegati	pag. 21

PREMESSA

QUESITO

Io sottoscritta Laura Greppi, Architetto, libero professionista con studio in Genova, Via M. Staglieno 10/22 tel./fax. 010.80.61.241 - iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Genova al N.° 3445, sono stata nominata C.T.U. con ordinanza del G.E. Dott. Bianchi in data 30/11/2016 nella procedura in epigrafe ed ho prestato il giuramento di rito in data 14/12/2016.

Il quesito formulato è il seguente:

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



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

- b) *faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*
1. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza
 2. *una sommaria descrizione del bene;*
 3. *la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*
 4. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;*
 5. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; **riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.***

Dovranno essere indicati:

- *le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;*
 - *gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*
 - *le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*
 - *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
6. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*



Dovranno essere indicati:

- *le iscrizioni ipotecarie*
 - *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*
7. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

8. *Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.*
- d) *Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

L'esperto dovrà:

- *sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario **producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile** al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;*
- *referire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- *formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

IMMOBILE DI CUI TRATTASI

LOTTO UNICO (QUOTA INTERA) Magazzino posto al Piano Terra del fabbricato sito in Comune di Portofino (GE), Via del Fondaco 20A (Catasto Fabbricati del Comune di Portofino, **Fig. 3, Particella 374, SUB.2 - Cat. C/2 - Classe 2 - Consistenza mq 95 - in capo a**

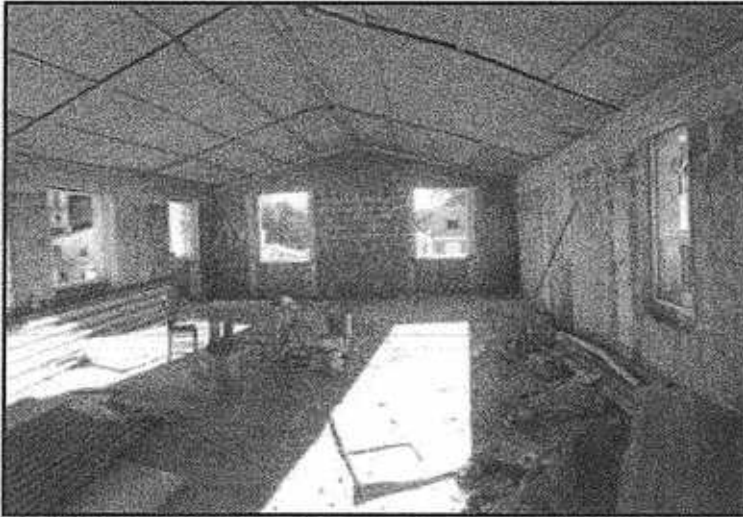
iena proprietà - si dà atto che sono in corso opere assentite dal Comune di Portofino.

intese a trasformare l'immobile in appartamento – vedasi Cap. VII



Capitolo IIDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITAPremessa:

L'immobile in oggetto risulta ad oggi censito quale magazzino, ma allo stato attuale si presenta come un unico ambiente in fase di ristrutturazione incompiuta.

Immagine n.1

Risulta infatti presentata regolare istanza di ristrutturazione edilizia richiesta con *Piano Particolareggiato di iniziativa privata per il recupero edilizio di un fabbricato esistente*, depositato al settore edilizia privata del Comune di Portofino, a seguito della quale erano stati iniziati i lavori poi interrotti in corso d'opera. Ai fini della descrizione dell'immobile ed in particolare della successiva stima dello stesso, la scrivente farà comunque riferimento allo stato precedente, di fatto corrispondente agli atti del Catasto, sia necessariamente al reale stato odierno non che al futuro potenziale stato dell'appartamento finito. Si precisa che La suddetta istanza coinvolge l'intero edificio ovvero anche il piano sottostrada di proprietà del

censito al NCEU AL FG.3, MAP.374, SUB.1

Allegati A – visure storiche sub.2 e sub.1

Ciò premesso, con riferimento a quanto agli atti, trattasi di quota intera dei locali siti nel Comune di Portofino (GE), facenti parte del fabbricato indicato con il civ.20A di Via del Fondaco e più precisamente: immobile posto al Piano Terra composto da due ambienti tra loro comunicanti, accessibili dalla Via del Fondaco.

1.1.Dati tecnici (immobile agli atti - magazzino)

superficie lorda come da visura catastale= mq 105,00;



consistenza come da visura catastale = mq 95,00

altezza netta = m 3.20

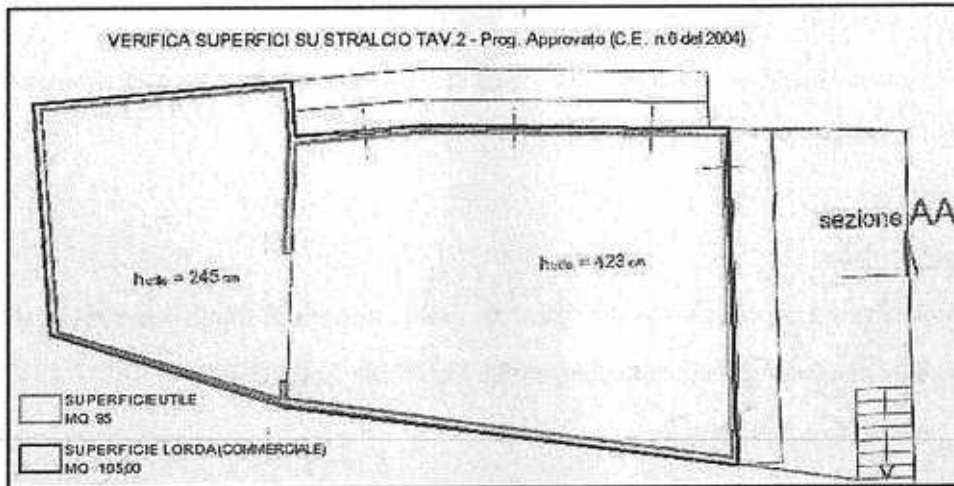


Immagine n.2

L'immagine riporta la verifica di superfici con riferimento allo stato preesistente ovvero stato attuale all'epoca di presentazione dell'istanza di ristrutturazione, confrontabile con la planimetria catastale agli atti di cui alla successiva immagine n.3.



Immagine n.3

1.2. Calcolo superficie commerciale

1.2.1 (immobile agli atti - magazzino) 100% sup. lorda catastale Mq 105,00

1.2.2 (stato di progetto - appartamento) 100% sup. lorda Mq 75,97 + 10% di mq 36,50 (area esterna) = **Mq 79,62**

1.3. Identificativi catastali

Il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Portofino – Prov. Di Genova;



l'intestazione catastale è:

Identificativi dell'immobile:

Comune di Portofino - Foglio 3 - Particella 374 – Sub. 2 – Cat. C/2 - Classe 2 – Consistenza mq
95 - Superficie catastale mq 105 - Rendita € 912,58

Allegato A

1.4. Regolarità catastale

Rispetto alla planimetria depositata agli atti l'immobile risulta **non conforme** in quanto allo stato attuale si presenta con lavori di ristrutturazione iniziati ma rimasti incompiuti.

Allegato A2 planimetria catastale agli atti

1.5. Confini

Nord/Est : distacco su Rio Fondaco

Sud/Est: Distacco verso altra proprietà

Sud/Ovest: Via del Fondaco

Nord/Ovest: distacco su Via del Fondaco

Sotto: piano sottostrada proprietà

Capitolo II

DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Caratteristiche dell'immobile:

Premessa: riscontrata la particolarità del cespite che da una parte è tutt'oggi censito quale magazzino, ma di fatto si presenta in uno stato di ristrutturazione incompiuto, la riscrivente ritiene opportuno descrivere il cespite sia nel suo stato originario che nel suo stato attuale non che descrivendo lo stato di progetto.

A tal fine sarà fatto riferimento alla documentazione agli atti catastali ovvero al progetto depositato ed approvato a firma del Geom. A.Rando.

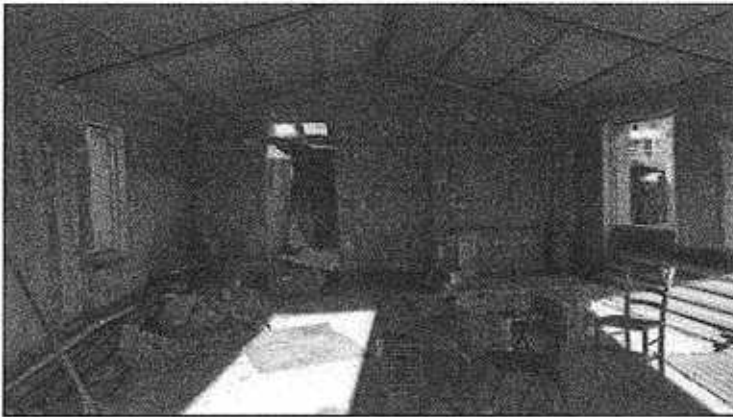
2.1.1 STATO PRECEDENTE (agli atti):

Come si evince dalla planimetria catastale agli atti, il cespite era caratterizzato da due locali comunicanti, posti al piano terreno dell'immobile articolato su due livelli, sito in Via del Fondaco 20 e 20A. (vedasi immagine n.3 ed Allegato A2)



2.1.2 STATO ATTUALE:

L'immobile è posto al Piano Terra del fabbricato contraddistinto dal civ. 20A di via del Fondaco e si compone attualmente di un unico ambiente in fase di ristrutturazione. Come si evince dalle immagini allegate, a seguito dell'approvazione dell'istanza di ristrutturazione presentata, i lavori iniziati e rimasti incompiuti hanno interessato il rifacimento delle pareti esterne e della copertura non che la predisposizione delle nuove bucaure. Esternamente il locale preesistente è già stato parzialmente demolito come previsto dal progetto.

**Immagine n.4****Immagine n.5****Immagine n.6**

2.1.3 STATO di PROGETTO:

Il progetto rimasto incompiuto, con riferimento all' ultima variante depositata ed approvata con provvedimento n. 11/2005, prevede la definizione di un alloggio così composto: ingresso in disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno, angolo cottura e soggiorno; esternamente è previsto un posto auto di pertinenza in luogo del preesistente corpo di fabbrica annesso al locale magazzino principale; è prevista altresì anche la demolizione del poggiolo posto sul fronte sud dell'immobile.



Immagine n.7

*Progetto in variante
– provv. N.11/2005*

Dalla relazione di progetto si rileva che l'appartamento consta di una superficie lorda pari a mq 74,61 ovvero utile pari a mq 67,00 oltre all'area parcheggio esterna di pertinenza che come si evince dalla planimetria di progetto (immagine n.7) conterà di circa mq 36,50.

2.2 Caratteristiche della zona:

L'immobile è ubicato in un'area edificata del Comune di Portofino, posta a m^a Immagine n. 7 pubblica ed accessibile attraverso il fondovalle che risale lungo la sponda destra del torrente del Fondaco. L'area in questione è edificata ed è stata oggetto di un complessivo programma di riqualificazione urbanistico-edilizia; l'intorno è caratterizzato da un "elemento verde" di particolare interesse naturalistico e pregio ambientale.





Immagine n. 8

Rispetto al centro del Comune di Portofino l'area dista circa 10 minuti a piedi mentre il capolinea dell'autobus che effettua il servizio da e per Santa Margherita Ligure dista circa 5 minuti.

Il Comune di Portofino infatti, come noto, non è servito da linea ferroviaria per tanto l'unico mezzo pubblico presente è l'autobus che impiega circa una mezz'ora a raggiungere il vicino Comune di Santa Margherita Ligure. Non mancano i negozi di prima necessità, servizi bancari e postali.

Capitolo III

STATO DI PROPRIETA'

3.1 Proprietà attuale del bene

Come si evince dall'allegata Relazione Notarile sottoscritta dal Dott. Elia Antonacci, Notaio in Bologna, non che dalla presa visione della visura storica catastale dell'immobile, lo stesso risulta essere di piena proprietà

(Allegato A)

3.2 Ricognizione ventennale relativa alla proprietà

Come si evince dall'allegata Relazione Notarile sottoscritta dal Dott. Elia Antonacci, Notaio in Bologna, non che dalla presa visione della visura storica catastale dell'immobile, l'evoluzione dello stato di proprietà dell'immobile nel ventennio risulta il seguente:

- Al 30/071996 il cespite risultava in capo a

L'immobile è ad essi pervenuto in forza di legittima



successione dal

- Dal 05/06/2004 ad oggi: il cespite risulta in capo _____ per la piena proprietà, a seguito di atto di divisione autenticato – rogante Notaio Federico Solimena – Rep. N. 36584, trascritto a Chiavari il 9 Luglio 2004.

Allegato B – Relazione notarile

Capitolo IV

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero e non gravato da alcun titolo legittimo di utilizzo da parte di terzi.

Capitolo V

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nota al p.to a) del quesito: <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;>

Da una verifica delle formalità gravanti sul bene effettuata dalla sottoscritta, nella relazione notarile prodotta e sottoscritta dal Dott. Elia Antonacci Notaio, non risulta Iscrizione del 21/03/2002 seppur comprensiva di annotazione per cancellazione totale.

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

5.1.1 convenzione edilizia trascritta a Chiavari il 31/03/2004 all'art. 2393, **a favore** del Comune di Portofino, con sede in Portofino, **e contro**,
rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno della proprietà del bene in oggetto, sottoscritta con atto a rogito Notaio F. Solimena in data 03/03/2004 Rep. 35949;

Allegato C – Nota di trascrizione

5.1.2. Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale: nulla

5.1.3. Altre limitazioni d'uso: oneri relativi al completamento della procedura edilizia

Si rimanda ai cap. VI e VII

5.1.4 Convenzioni matrimoniali: :

in regime di separazione dei beni

Allegato D - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura



5.2.1. Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 21/03/2002 - Registro Particolare 373 Registro Generale 3140 Pubblico ufficiale SANPAOLO RISCOSSIONI GENOVA S.P.A. Repertorio 2110/2002 del 18/03/2002 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1108 del 18/11/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- in data 14/12/2004 – Ipoteca volontaria iscritta a Chiavari – Reg. Particolre n.2385 – Reg. Generale n. 12817 – per un capitale pari ad Euro 255.00,00 - A favore

e Contro

quest'ultimo quale debitore non datore di ipoteca, a garanzia dell'originario debito di Euro 150.000,00, contratto con mutuo a rogito Notaio F.Solimena in data 15/11/2007 – Rep. N. 37539

- in data 23/05/2007 Ipoteca volontaria iscritta a Chiavari Reg. Particolre n.1258 – Reg. Generale n. 5401 – per un capitale pari ad Euro 340.00,00 - A favore

† Contro

quest'ultimo quale debitore non datore di ipoteca, a garanzia dell'originario debito di Euro 200.000,00, contratto con mutuo a rogito Notaio A.Morello in data 10/05/2007 – Rep. N. 124057

- in data 15/03/2011 Ipoteca giudiziale iscritta a Chiavari Reg. Particolre n.1323 – Reg. Generale n. 2298 – per un capitale pari ad Euro 17.573,70 - A favore

† *domicilio ipotecario eletto non indicato- richiedente Avv. Pier Luigi Cuneo, C.so Gianelli 1/3, Chiavari) e Contro* dell'originario debito di Euro 16.700,00 , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Chiavari in data 03/03/2011 n. 290/2011

- in data 05/01/2011 Ipoteca volontaria iscritta a Chiavari Reg. Particolre n.30 – Reg. Generale n. 169 – per un capitale pari ad Euro 700.00,00 - A favore

Contro

, quest'ultima quale debitore non datore di ipoteca, a garanzia dell'originario debito di Euro 350.000,00, contratto con mutuo a rogito Notaio A.Morello in data 21/12/2011 – Rep. N. 132120.



5.2.2. Trascrizioni:

- pignoramento immobiliare trascritto a Chiavari il 04/08/2016, all'art. 5344 in favore di
in forza di verbale di
pignoramento dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova in data 18/07/2016 rep. 7347/2016
- TRASCRIZIONE del 09/07/2004 - Registro Particolare 5033 Registro Generale 6884 Pubblico
ufficiale SOLIMENA FEDERICO Repertorio 36548 del 05/06/2004 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE
Allegato E – Ispezione ipotecaria - elenco formalità

Capitolo VI**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Come si evince dall'atto relativo alla convenzione sottoscritta, così come riportato nella nota di trascrizione (Allegato C), *"in caso di trasferimento anche parziale a terzi degli immobili realizzati nell'ambito degli interventi in oggetto, la parte privata si impegna a porre a carico pro-quota degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di cessione, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dall'atto che si trascrive, rimanendo tuttavia obbligata in solido, con gli stessi, all'adempimento degli obblighi medesimi"*.

Come rilevato dagli accertamenti effettuati, si precisa all'uopo che rimangono da saldare gli oneri concessori e quelli derivanti dalla monetizzazione degli standard urbanistici, trattandosi di intervento assentito con Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

Per cui abbiamo:	Tot. Oneri concessori calcolati	€ 18.775,67
	Tot. Oneri per Standard urbanistici monetizzati	€ 26.870,70
	Complessivamente	€ 45.647,37 -
Risultando versata la prima rata degli oneri concessori pari ad		€ 13.000,00
	<u>rimangono a saldo</u>	€ 32.647,37

Nota: *Non avendo ricevuto riscontro in merito alla situazione onerosa da parte dell'amministrazione comunale, seppur richiesta, si dà atto che l'ammontare degli Oneri come sopra riportati è stato estrapolato dalla nota di trascrizione della Convenzione Edilizia; il pagamento della prima rata emerge invece, nel provvedimento di concessione edilizia.*

Precisazioni: Essendo La convenzione edilizia Stipulata con il Comune di Portofino e trascritta a Chiavari il 31/03/2004 all'art. 2393, a carico di ,

in quanto all'epoca della sottoscrizione comproprietari dell'intero immobile per la quota di 1 /3



ciascuno ed essendo l'intervento edilizio rivolto alla ristrutturazione integrale dell'edificio, accertato che con trascrizione del 09/07/2004 l'immobile è stato così diviso: Foglio 3 - map.374 - sub. 1 - in capo a _____ per nuda proprietà e _____ usufrutto; Foglio 3 - map.374 - sub. 2 - in capo a _____ per l'intera quota - ne consegue che gli oneri che rimangono a saldo - € 32.647,37 - sono dovuti anche dagli attuali proprietari della porzione di immobile posta al piano sottostrada, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Portofino al Foglio 3 - map.374 - sub. 1 - in capo a _____ per nuda proprietà e _____ per usufrutto. *Allegato A - Visura storica sub. 1*

Per tanto la quota riferita all'immobile di nostro interesse corrisponde ad € 32.647,37 /3 = € 10.882,456, fermo restando che i soggetti sottoscrittori della convenzione sono responsabili in solido delle somme dovute.

Si rileva altresì la mancata comunicazione di fine lavori strutturali da cui risultano € 1.033,00 di sanzione ex art. 21 bis comma 9 LR 16/2008 e smi

Allegato F – Comunicazione mail Arch. Gentoso

Capitolo VII

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Conformità Edilizia: Concessione edilizia n. 6 del 07/09/2004 finalizzata alla ristrutturazione edilizia di fabbricato esistente, con conseguente trasformazione in edificio residenziale e successiva variante in corso d'opera di cui alla concessione n. 11 del 29/11/2005. L'intervento è stato assentito con Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di cui alla convenzione edilizia stipulata con il Comune di Portofino e trascritta a Chiavari il 31/03/2004 all'art. 2393.

Precisazioni: essendo superati i termini di legge ovvero sottoscritti dalla convenzione edilizia - 5 anni - per il completamento delle opere assentite, al fine di poter completare l'intervento edilizio, sentito il parere del responsabile del settore Edilizia Privata del Comune di Portofino, Arch. Gentoso, sarà necessaria una S.C.I.A. di Completamento, al fine di poter assentire i lavori rimasti incompiuti ed ottenere anche il successivo certificato di agibilità.

Allegato G - Concessioni edilizie

Allegato "G1" pianta progetto approvato

Allegato "G2" pianta progetto approvato in variante



7.2 Conformità catastale: dall'analisi della documentazione agli atti ed esperito il sopralluogo si riscontra difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria agli atti in quanto l'immobile è tutt'oggi censito quale magazzino, ma di fatto si presenta in uno stato di ristrutturazione incompiuto.

Tale difformità sarà superata al termine dei lavori di ristrutturazione con la presentazione della necessaria variazione catastale.

7.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

I costi necessari al completamento della procedura edilizia al fine di poter dare seguito ai lavori di ristrutturazione sono indicativamente stimati come segue:

- Deposito Istanza per S.C.I.A. di Completamento opere: diritti tariffari	€ 51.65
- Deposito istanza per variazione catastale: diritti tariffari	€ 50.00
- Oneri professionali conteggiati a discrezione (oltre oneri di legge)	€ 2.000.00
	€ 2.101,65

7.4. Oneri relativi al completamento dell'intervento di ristrutturazione:

Prima di fornire un'indicazione dei costi di completamento dei lavori, la scrivente ritiene opportuno fare alcune considerazioni. I lavori di ristrutturazione dell'immobile si sono fermati al completamento delle opere strutturali, pareti esterne, solai e copertura. In linea generale rimangono quindi da definire tutto l'interno dell'alloggio, compresi gli impianti e le finiture interne, mentre esternamente risulta da definirsi ancora la demolizione del pogggiolo esistente non che le finiture, oltre la sistemazione dell'area a parcheggio pertinenziale.

I lavori di completamento ed in particolare le finiture esterne devono rispettare alcuni parametri stabiliti dal Comune di Portofino (vedasi Concessione Edilizia) ovvero dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Culturali della Liguria, quali: la finitura dell'intonaco in arenino a fresco con colori realizzati in terre rare di Siena; muri realizzati in pietra locale (*puddinga - roccia sedimentaria composta da ciottoli trasportati da corsi fluviali o correnti marine. In Liguria si può trovare nella zona del monte Maggio e del monte Antola, oltre che nel promontori di Portofino. Scientificamente, questa particolare roccia è costituita: da ciottoli rotondi e ovali di varia grandezza cementati da una matrice calcareo arenacea o mamosa*) senza che sia visibile il cemento; pavimentazione esterne in arenaria e/o cotto; infissi in legno pitturati color bianco e persiane in legno color verde vagone; eventuali ringhiere in ferro e colorate di verde vagone.



Non disponendo di un capitolato dei lavori, gli stessi saranno quindi computati dalla scrivente attribuendo un costo indicativo a mq di superficie utile volto alla successiva valutazione del valore dell'immobile.

In relazione alle verifiche effettuate, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, vista l'entità e la particolarità dei lavori di completamento da eseguirsi, la scrivente ritiene congruo stimare **un costo a mq di Superficie Utile pari ad € 1.500,00**, per cui avremo:

Sup. Utile (a progetto) Mq 67,08 * € 1.500,00 = **€ 100.500,00**

Capitolo VIII

INDAGINE URBANISTICA

8.1 Indagine Urbanistica

Il P.R.G. vigente del Comune di Portofino, comprende l'area in argomento in ambito classificato "Zona 3pp da definire con Piano Particolareggiato"



In ordine al P.T.C.P. Assetto Insediativo l'area in argomento ricade in ambito "nuclei insediati in regime di conservazione - NI.CE" disciplinata dall'art. 32 delle relative norme di attuazione.

8.2 Vincoli

- L'area in argomento è ricompresa in ambito soggetto a *Vincolo Paesistico - Bellezza di Insieme* ai sensi del D.lgs 42 /2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ex Legge 1497 /39 - Dlgs 490/99.

- l'area in argomento ricade in ambito soggetto a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 4/ 99 - capo II.

Capitolo IX

CERTIFICAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Non presente - Da redigere a lavori ultimati ovvero prima della comunicazione di fine lavori.

Capitolo X

VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

10.1 Precisazioni sulla vendita

Viste le caratteristiche del bene in oggetto che risulta censito quale magazzino ma allo stato attuale si presenta come un unico ambiente in fase di ristrutturazione, con lavori da ultimare, ai fini della procedura si ritiene opportuno stimare il valore di trasformazione del bene, con riguardo ad un alloggio nuovo e finito, da cui verranno dedotti tutti gli oneri dovuti ovvero necessari al suo completamento e computati come sopra (*vedasi Cap. VI e VII*)

La determinazione del valore di mercato terrà conto altresì delle caratteristiche della zona che a fronte del Piano di recupero dell'area approvato dal Comune di Portofino è stata riqualificata nel corso degli ultimi anni.



Immagine n. 9



10.3 Stima del valore del bene

Tutto quanto sopra premesso, la scrivente valuterà il valore di mercato del cespite, considerando un appartamento nuovo, censito alla categoria A/2 in ragione del prodotto finale. Naturalmente il valore ultimo terrà debito conto della decurtazione di tutti gli oneri come precedentemente calcolati. A tal fine la scrivente, in virtù delle considerazioni su esposte, ritiene congruo attribuire un valore a mq prossimo ai valori medi forniti dall'O.M.I. ovvero quantifica un valore pari a **7.000,00 €/mq**, per cui avremo:

- superficie commerciale $Mq\ 79.62 * 7.000\ € / Mq$

Valore stimato - immobile considerato finito e libero: € 557.340,00

(Vendita soggetta ad imposta di registro)

Concludendo, considerato che:

- la stima preliminare del cespite è di € 557.340,00
- Gli oneri concessori ancora dovuti ammontano ad € 32.647,37
(cap. VI)
- I costi di completamento dei lavori sono stimati circa € 100.500,00
(cap. VII)
- Gli oneri sanzionatori per mancata presentazione di Fine Lavori strutture ammontano a *(cap. VI e VII – All.F)* € 1033,00
- Oneri per il deposito delle istanze (SCIA di completamento e Variazione catastale) comprensivi degli oneri professionali sono stimati in € 2.101,65
Vesasi cap. VII – p.to 7.3
- La stima finale depurata dei costi complessivi è di € 421.057,98
si ritiene congruo stimare il più probabile valore finale come segue:

Valore di mercato stimato:

€ 420.000,00

(diconsi Euro quattrocentoventimila/00)

Capitolo XI

DIVISIONE IN LOTTI

Vista la particolarità del cespite ed i vincoli generati dalla convenzione attuativa stipulata con il Comune di Portofino, si ritiene che lo stesso non sia ulteriormente divisibile.



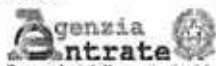
Come si evince infatti dall'immagine n.9 l'area in cui sorge l'immobile presenta nell'intorno una serie di edifici di simili caratteristiche di recente ristrutturazione.

10.2 Criteri di stima

Al fine di poter valutare un adeguato valore di mercato del cespite, tenuto debito conto della particolarità che contraddistingue il Comune di Portofino, la scrivente ha ritenuto opportuno effettuare alcune ricerche di mercato nella zona. Le fonti informative, annunci di vendita in zona e contatti diretti con le agenzie immobiliari che trattano gli appartamenti in loco, hanno consentito di avere un quadro reale dei prezzi di mercato riferiti alla zona di nostro interesse, che pur essendo a poca distanza dal centro di Portofino, è di fatto un'area "periferica" del Comune. La media riscontrata ovvero consigliata dagli agenti immobiliari di zona si aggira su un valore a mq di circa 6.000,00 / 7.000,00 €/mq. In ultima analisi, essendo il cespite ad oggi censito quale magazzino, ma volendone valutare il valore quale appartamento in considerazione del prodotto finale, la scrivente ha effettuato una ricerca sui portali del Catasto Edilizio per la zona, al fine di verificare come sono censiti gli immobili limitrofi. Questi ultimi, pur appartenendo in media ad edifici bifamiliari, sono per la maggior parte censiti al N.C.E.U. alla categoria A/2 - abitazioni civili; per tanto ragionevolmente anche il nostro cespite, a lavori compiuti, sarà inserito al N.C.E.U. con medesime caratteristiche. Questa ricerca è stata propedeutica al fine di poter confrontare i valori di mercato in zona stabiliti dall' O.M.I. e riferiti al metro quadro di superficie commerciale per la categoria di riferimento: per le abitazioni civili, si varia da un minimo di 6.200,00 €/mq ad un massimo di 8.800,00 €/mq ovvero medio di 7.500,00 €/mq, valori che di fatto rientrano nella media di quelli riscontrati e verificati con le ricerche in zona.

14/2/2017

Ge



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: PORTOFINO

Fascia/zona: Periferica/1-2-3 PIANO PARTICOLAREGGIATO (PIAZZA LIBERTÀ - VIA FONDACO - VIA DELLA VILLETTA)

Codice zona: D1

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LN)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LN)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	6200	8800	L	10,9	18,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	4800	6700	L	13,8	18	L



Capitolo XII**DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.****Operazioni peritali**

- Nomina con ordinanza, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Daniele Bianchi in data 30/11/2016;
- Giuramento all'udienza del 14/12/2016;
- Ufficio tecnico del Comune di Portofino in data 22/12/2016 per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative degli elaborati grafici dei progetti approvati
- Fissazione del primo sopralluogo in data 04/01/2017 mediante l'invio di raccomandata all'esecutato e per conoscenza al precedente;
- Sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura in data 16/01/2017;
- Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione della planimetria catastale e visure;
- Ufficio Anagrafe di Genova, tramite portale informatico, per l'acquisizione dell'estratto di matrimonio

Genova, 17/02/2017

**Elenco Allegati:**

- A Visura Catastale (sub.2 e sub.1)
- A2 Planimetria catastale sub.2
- B Relazione Notarile
- C Nota di trascrizione Convenzione Edilizia
- C1 Copia conforme Convenzione Edilizia
- D Estratto per riassunto di matrimonio
- E Ispezione Ipotecaria – elenco formalità
- F Comunicazione Arch. Gentoso
- G Concessione Edilizia I
- G1 Concessione Edilizia variante



