
TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott. Daniele Bianchi

Esecuzione Immobiliare
R.E. n. 394/2016

Barclays Bank PLC

contro

(_____)
(_____)

RELAZIONE di STIMA

*Tecnico incaricato: Arch. Giovanna Cristalli
iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Genova al N. 2431
con studio in Rapallo (Genova) C.so G. Matteotti, civ. 19/5
telefono: 0185.234198 - fax: 0185.236685
PEC: giovanna.cristalli@archiworldpec.it - email: giovanna.cristalli@libero.it*



PREMESSA

La sottoscritta Architetto Giovanna Cristalli, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Genova al n. 2431, con studio in Rapallo (GE), C.so G. Matteotti civ. 19/5, veniva nominata, in data 13/07/2017, esperto nella Proceduta Esecutiv a in epigrafe, dall'Ill.mo Giudice Dott. Daniele Bianchi, con conseguentemente giuramento di rito effettuato in data 26/07/2017.

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;*
provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di 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 gara, 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, ed 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 cessione 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 (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i bene 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 depositata, 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 4, 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 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.*

RISPOSTE AL 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; ...”

La scrivente ha proceduto alla verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. costituita dalla “Certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della Conservatoria dei registri Immobiliari” a firma del Notaio Dott. Carlo Biotelli Milano, rilevandone la completezza.

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

A seguito di ricerca presso l'anagrafe del Comune di Genova, è emerso che il sig. [REDACTED] (parte debitrice) è emigrato a [REDACTED] data [REDACTED] (vedasi allegato 1), pertanto si è provveduto a comunicare, a mezzo raccomandata A.R. in data 05/09/2017, alla sig.ra [REDACTED] anch'essa parte debitrice, nonché a parte ricorrente, a mezzo P.E.C. all'indirizzi degli avvocati Alessandro Dondero e Francesco Maria Grassia, l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, fissandole per il giorno 26/09/2017 alle ore 9,30.

In data 18/09/2017, suddetta raccomandata è tornata alla scrivente con la dicitura “trasferita”, conseguentemente l'esperto ha provveduto a comunicare, tale circostanza, al G.E. e al creditore procedente, depositando in data 19/09/2017, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova, debita istanza per sospensione operazioni peritali per l'impossibilità di accedere all'immobile, avvisando contestualmente, a mezzo P.E.C., agli avvocati di parte creditrice.

In data 21 settembre, l'Ill.mo G.E. ordinava la liberazione dell'immobile con la contestuale nomina della So.Ve.Mo. S.r.l. quale custode giudiziario e concedeva allo stimatore, proroga di 60 giorni, dalla predetta data, per il deposito della relazione.

Il custode giudiziario fissava per il giorno 17 ottobre 2017, il secondo tentativo di accesso.

Alla data e ora prefissata, alla presenza dell'incaricato della So.Ve.Mo. S.r.l. e del fabbro, si procedeva all'accesso forzoso all'appartamento, eseguendo i rilievi necessari.

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, la stessa viene riportata nel proseguo del presente elaborato peritale.



“b) faccia constare nella sua relazione, previa obile stimato in lotti autonomi: ...”

Il bene oggetto della Proceduta Esecutiva in epigrafe non è suddivisibile in lotti distinti.

“1. l'identificazione del bene, comprensivo dei dati catastali; ...”

Appartamento sito in Genova, via Venezia civ. 7 int. 13, al piano quarto.

Identificato al Catasto Fabbricati alla sezione urbana GEC, foglio 15, particella 279, subalterno 19, categoria A/3, classe 3, composto da 4 vani, superficie catastale totale 65 m², escluse aree scoperte 65 m², rendita euro 568,10 (vedasi allegato 2).

Intestato a:

- (_____) nata in (_____) il _____ C.F. _____ per la quota di 1/2 di proprietà, in regime di comunione dei beni con _____)
- (_____) nato in _____ il _____ C.F. _____ , per la quota di 1/2 di proprietà, in regime di comunione dei beni con (_____)

L'appartamento confina a nord-est con distacco verso il civico 9 di via Venezia, proseguendo in senso orario, a sud-est con distacco verso il parco di Villa Rosazza, a sud-ovest in parte con l'appartamento interno 16 in parte con il vano scala condominiale, infine a nord-ovest in parte con il vano scala condominiale e in parte con l'appartamento interno 14.

“2. una sommaria descrizione del bene; ...”

L'immobile è ubicato nel quartiere di San Teodoro, poco distante da piazza Dinegro, una popolare zona di Genova, facente parte del Municipio II° Centro Ovest.

Il nucleo centrale del quartiere è costituito dall'antico borgo di Fassolo, allineato lungo l'omonima via tra piazza Dinegro e piazza Principe, costituente l'antico asse viario affacciate sul porto.

La zona alle spalle di Fassolo, rimasta per lungo tempo poco popolata, è stata intensamente urbanizzata nell'ultimo secolo, sviluppandosi lungo l'asse via Venezia - via Bologna (vedasi allegato 3).

Nel quartiere sono presenti numerosi servizi legati alla residenza, tra i principali si riscontrano: negozi al dettaglio, supermercati, scuole materne, elementari, medie inferiori e superiori.

La possibilità di parcheggio è limitata ai pubblici posteggi disponibili lungo la via.

La fermata dei mezzi pubblici urbani dista circa 300 metri, mentre la metropolitana dista 400 metri considerando una percorrenza a piedi, la stazione ferroviaria di Genova Principe dista circa 1,5 km.

Le grandi arterie di traffico sono facilmente raggiungibili, tramite il casello di Genova Ovest, dell'autostrada A7 Genova-Milano, che dista a circa 2 km dall'immobile.

L'appartamento fa parte di un palazzo di sei piani fuori terra, senza ascensore, la cui costruzione risale agli anni 20, del secolo scorso; le finiture delle parti condominiali risultano avere caratteristiche ordinarie, mentre lo stato di manutenzione dello stabile appare mediocre (vedasi allegato 4, foto 1, 2 e 3).

Si evidenzia che sulle facciate del fabbricato sono ancora presenti dei ponteggi installati per l'esecuzione di lavori di manutenzione alla copertura, tali interventi non sono giunti a termine per



il fallimento dell'impresa esecutrice

Come riportato dall'amministratore, il condominio è dotato di "un ex appartamento ad uso portineria al piano terra, ad oggi non utilizzabile a causa di opere di rifacimento rimaste incompiute".

L'unità immobiliare è composta da un ampio ingresso, ripostiglio, una cucina ricavata in una zona non avente i requisiti igienico-sanitari a tale destinazione, due camere e un ampio locale bagno, dotato sia di piatto doccia che di vasca da bagno (vedasi allegato 5).

Destinazione	Superficie reale netta	Superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
ingresso	15,67	16,85	1,00	16,85
ripostiglio	0,91	1,21	1,00	1,21
cucina	5,11	5,84	1,00	5,84
camera n. 1	16,15	20,31	1,00	20,31
camera n. 2	8,53	10,52	1,00	10,52
bagno	8,75	10,83	1,00	10,83
Totale mq.	55,12	65,56		65,56

Nota: le superfici sono state calcolate ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'appartamento ha un'altezza interna di circa metri 3,00 e sviluppa una superficie commerciale di 65,56 m² che si arrotonda a **66,00 m²**.

L'immobile fruisce di un limitato soleggiamento, dovuto sia al **orientamento**, in prevalenza verso nord-est, sia per l'**affaccio** verso sud-est sul prospiciente muro di contenimento del parco di Villa Rosazza.

Lo stato di conservazione dell'alloggio appare **nell'ordinario**, nonostante lo stato di abbandono in cui versa e il **danneggiamento** di un serramento, per l'**intusione** di uno sconosciuto, attraverso le impalcature.

Si rileva che l'unità immobiliare è stata oggetto di lavori edili che risalgono a non molto tempo fa, che hanno interessato le finiture, la distribuzione dei locali nonché l'impiantistica

La cucina è stata realizzata in un ambiente non avente i requisiti igienico-sanitari necessari, poiché privo di finestre (vedasi allegato 4, foto 6); si ipotizza, vista la collocazione della cucina, che l'ampio ingresso, anch'esso privo di finestre, sia stato destinato a soggiorno.

Il locale bagno, a cui si accede direttamente dalla cucina, è dotato sia di piatto doccia che di vasca da bagno; la pavimentazione è stata rialzata di circa 12 centimetri ed è stato realizzato un gradino nella porzione dove sono stati installati il bidet e il wc (vedasi allegato 4, foto 9 e 10).

Completano l'appartamento, due camere (vedasi allegato 4, foto 7 e 8) e un ripostiglio antistante al portoncino d'ingresso.

Caratteristiche strutturali:

Struttura: la struttura portante dell'edificio, è in cemento armato, con



tamponamenti in laterizio, il grado di manutenzione risulta insufficiente.

Scale condominiali: ubicate internamente, si sviluppano con tre rampe, rivestite in marmo, le condizioni sono mediocri; l'edificio non è dotato di ascensore.

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento

Infissi esterni: tipologia a battente in alluminio con doppio vetro in buone condizioni, persiane in legno, le cui condizioni sono scarse;

Infissi interni: tipologia a battente, in legno tamburato, le condizioni sono sufficienti.

Portoncino di ingresso: portoncino a due ante battenti, in legno, le condizioni sono scarse.

Pavimentazione: in laminato effetto legno, ad eccezione della cucina e del bagno, in piastrelle di ceramica, le cui condizioni sono sufficienti.

Plafoni: in laterocemento, con finitura in intonaco di cemento al civile, in condizioni ordinarie.

Rivestimento cucina: in piastrelle ceramiche, le condizioni sono sufficienti.

Rivestimento bagno: in piastrelle ceramiche, le condizioni sono sufficienti.

Pareti: muratura in laterizio, con finitura in intonaco di cemento al civile, le condizioni sono ordinarie.

Impianti:

Antenna TV: tipologia collettiva e rettilinea, condizioni sufficienti.

Gas: impianto sottotraccia, alimentazione a metano da rete comunale.

Elettrico: impianto sottotraccia, tensione 220V, condizioni sufficienti.

Idrico: impianto sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale; la produzione acqua calda sanitaria è autonoma, mediante caldaia pensile a metano.

Termico: impianto autonomo mediante caldaia pensile, con alimentazione a metano; gli elementi scaldanti sono termosifoni in alluminio, le condizioni sono sufficienti.

“3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della **proprietà negli ultimi venti anni; ...**”

Attuali proprietari:

- Sig.ra () , nata in _____ il _____ C.F. _____, per la quota di 1/2 di proprietà, in regime di comunione dei beni con ()
- Sig. () nato in _____ il _____ C.F. _____, per la quota di 1/2 di proprietà, in regime di comunione dei beni con ()

Proprietari dal 19/10/2009 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Chiavassa Antonio in data 19/10/2009 (vedasi allegato 6), al numero di repertorio 50() numero di raccolta _____, trascritto a Genova in data 06/11/2009, ai nn. Reg. Gen. _____ Reg. Part. _____(vedasi allegato 7).

Precedenti proprietari:

- () _____ _____ _____ quota di 1/1 di piena proprietà.

Proprietaria dal 27/02/2008 al 19/10/2009, in forza di sentenza traslativa emessa dal Tribunale di Genova in data 27/02/2008, trascritta a Genova in data 05/03/2008, ai nn. Reg. Gen.

██████████

- ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
quota di 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

Proprietario dal 25/10/1999 al 27/02/2008, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Castello Luigi in data 25/10/1999, al numero di repertorio ██████████ trascritto a Genova

██████████

██████████

- ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
per la quota di 1/2 di piena proprietà, come bene personale;

- ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
per la quota di 1/2 di piena proprietà, come bene personale.

Proprietarie dal 13/05/1998 al 25/10/1999, in forza di successione testamentaria registrata a Genova in data 09/09/1998 al numero di repertorio , ██████████ trascritta a Genova in data 26/08/2005, ai nn. Reg. Gen. ██████████ e Reg. Part ██████████ (vedasi allegato 7).

- ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ per la quota di 1/3 di piena proprietà;

- ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
per la quota di 1/3 di piena proprietà;

- ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
per la quota di 1/3 di piena proprietà.

Proprietari dal 12/03/1998 al 13/05/1998, in forza di successione legittima registrata a Genova al numero di repertorio 1 ██████████ , trascritta a Genova in data 26/08/2005, ai nn. Reg. Gen.

██████████

██████████

- ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
quota di 1/1 di piena proprietà.

Proprietaria dal 11/05/1950 al 12/03/1998, in forza dell'acquisizione fattane con atto data 11/05/1950 del Notaio Dott. Carlo Giannattasio, trascritto a Genova in data 30/05/1950, ai nn.

██████████

“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; ...”

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta non abitato e nessuno ivi è residente.

“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...”

Non sono stati riscontrati formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.



L'immobile non è assoggettato a vincoli di carattere storico-artistico ai sensi della Parte II (ex L.1089/39), né ai sensi della Parte III (già L.1497/39) del D.Lgs. 42/04 (beni paesaggistici).

“...riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione di manutenzione, ed 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.”

I millesimi generali di proprietà dell'appartamento risultano essere pari a 25,28 mm.

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile risultano: **€601,13**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: **€4.214,64**

Le spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, risultano: **€5.995,31**

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** nessuna
- **Atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura:** nessuno
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge:** nessuna
- **Regime patrimoniale dei coniugi:**

La sig.ra () risulta in regime di comunione dei beni con il sig. ()

- **Altri pesi o limitazioni (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:** nessuno

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

- **Iscrizioni ipotecarie:** (vedasi allegato 7)

- **ISCRIZIONE** del 06/11/2009 Registro Particolare () ()

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **Barclays Bank PLC**, con sede a Milano (Mi), C.F. 80123490155, per la quota di piena proprietà di 1/1, contro () () nato in () il () C.F.

() per la quota di 1/2 di proprietà, in regime di comunione dei beni e

() () () () per la quota di 1/2 di proprietà, in regime di comunione dei beni, a firma del Notaio Dott.

Chiavassa Antonio in data 19/10/2009, al numero di repertorio () ()

Importo capitale: € () ()

Importo ipoteca: € () ()

- **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:** (vedasi allegato 7)

- **PIGNORAMENTO** derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento



immobili a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 02/06/2016, al n. Repertorio [REDACTED] trascritto a Genova in data 03/08/2016 ai nn. Registro Gene [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED], a favore di **Barclays Bank PLC**, con sede a Milano (Mi), C.F. 80123490155, per la quota di piena proprietà di 1/1, contro ([REDACTED]) nato in [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 di proprietà e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà.

Importo del debito: € 119.961,78 oltre ad interessi e spese.

“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. ...”

Conformità urbanistico edilizia:

A seguito di regolare accesso presso il Comune di Genova, è stata riscontrata la pratica edilizia, di cui al n. 17-1924, afferente il titolo autorizzativo originario, ovvero il decreto del Sindaco n. 173 del 12/05/1924 (vedasi allegato 8).

Si evidenzia che la costruzione del fabbricato è antecedente al 1942, ovvero all'entrata in vigore della Legge Urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150, vigente dal 31/10/1942, che obbligava chiunque a dotarsi di licenza di costruzione prima di intraprendere lavori “... per nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ...”

Atteso che nell'atto di compravendita, a firma del Notaio Dott. Chiavassa Antonio, del 19/10/2009 di cui al n. rep. 50470 e n. racc. 4590, si dichiara che “... la costruzione del caseggiato di cui fa parte l'immobile compravenduto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che non sono state realizzate opere abusive per le quali è richiesta domanda di sanatoria” deriva che la planimetria catastale, risalente al 1939 (vedasi allegato 2), risulta rappresentare l'ultimo stato dichiarato dell'immobile.

Dal sopralluogo si è riscontrata la non conformità dell'appartamento quanto rappresentato nella suddetta planimetria catastale.

I lavori edili eseguiti, hanno determinato l'ampliamento del locale bagno, dove era posta la cucina, la quale è stata realizzata in un ambiente non avente i requisiti igienico-sanitari necessari, poiché privo di finestre; inoltre non è stato previsto un antibagno che disimpegnasse la cucina dal locale bagno.

Gli interventi di cui sopra hanno, altresì realizzato il ripostiglio nell'ingresso.

Vista la sistemazione della cucina, verosimilmente, l'ampio ingresso, privo di finestre, era stato destinato a soggiorno.

Lo stato attuale dell'appartamento, così come rilevato, non è sanabile per l'assenza de requisiti igienico-sanitari richiesti dal Regolamento Edilizio Comunale (rev. 21.05.), approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 67 del 27/07/2010.

Per ottenere la regolarizzazione dell'appartamento, mitigando i lavori edili, è necessario



spostare la cucina nella camera identificata con il n. 2 (vedasi allegato 5), poiché detto locale possiede i requisiti igienico-sanitari necessari.

Essendo la costruzione del fabbricato antecedente all'entrata in vigore del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 che introdusse il certificato di abitabilità, tale documento non è stato trovato.

Conformità catastale:

Per quanto attiene la presente conformità, dal sopralluogo seguito e dalla disamina della documentazione catastale, reperita presso i servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio, la scrivente ha riscontrato difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale (vedasi allegato 2), così come illustrate al paragrafo precedente.

Necessita pertanto, la presentazione di aggiornamento Doc.Fa. presso l'Agenzia del Territorio, che dovrà riportare la consistenza dell'appartamento come risulterà dalla regolarizzazione edilizio-urbanistica.

Per quanto concerne l'acquisizione o l'aggiornamento del C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica), gli stessi non sono necessari, atteso che l'immobile in parola non risulta essere né un terreno né un'area.

“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; ...”

Come anzidetto, le difformità riscontrate sono sanabili, previo spostamento della cucina, mediante C.I.L.A. in sanatoria ai sensi del comma 5, art. 6 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Gli oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica ammontano a:

- Oneri Professionali, al netto degli accessori di legge, per la redazione di C.I.L.A. in sanatoria:..... € 600,00
- Sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 6 bis, c. 5 del D.P.R. n. 380/2001: € 1.000,00
- Diritti comunali di segreteria: € 32,00
- Costi per lo spostamento della cucina: € 5.000,00
- Totale € 6.632,00

Gli oneri per l'aggiornamento catastale ammontano a:

- Oneri Professionali, al netto degli accessori di legge, per l'aggiornamento catastale (Doc.Fa.):..... € 400,00
- Tributi catastali per il deposito: € 50,00
- Totale € 450,00

“... altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata depositata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; ...”

A seguito di ricerca, tramite il servizio on line visura pratiche condono edilizio - Settore Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova, non state riscontrate istanze di condono.



“... 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 4, 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; ...”

L'immobile di cui trattasi non rientra nelle condizioni di cui all'articolo 4, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

“8. rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica. ...”

La scrivente ha provveduto a redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica rilasciata il 13/11/2017 con il numero 43753 e scadenza il 13/11/2027, trasmessa alla Regione Liguria il 14/11/2017 con il numero protocollo PG/2017/0359966 (vedasi allegato 9).

“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.”

Il pignoramento, per cui è causa, non afferisce a quote di proprietà indivise.

Stima del valore di mercato dell'immobile

“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 gara 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 viventi oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. ...”

Criterio di Stima

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione diretta con altri immobili oggetto di vendita, aventi medesime caratteristiche.

Tale metodologia consente di determinare il più probabile valore di mercato.

Una volta individuati gli immobili di confronto vengono determinati i parametri qualificanti l'immobile che ne permettono la comparazione.

Tali parametri considerano le caratteristiche di:

- localizzazione (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, servizi di trasporto pubblico, servizi collettivi quali scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.);
- posizione (esposizione prevalente, panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, ecc.);
- tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, condizioni delle strutture e delle rifiniture, manutenzione degli ambienti comuni, nonché della specifica unità



immobiliare, condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati, ecc.);

- produttive (situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del proprietario, ecc.).

Ottenendo, così, un valore ordinario corretto con aggiunte e/o detrazioni al fine di adeguare tale valore, sulla base dei metri quadri di superficie lorda commerciale, alle reali condizioni dell'immobile.

Per il computo della superficie commerciale la scrivente ha proceduto ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Fonti di informazione

- o Agenzia del Territorio di Genova, sezione Catasto Fabbricati.
- o Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova.
- o Ufficio tecnico del Comune di Genova.
- o Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
 - Fondocasa - Genova.
 - Immobiliare Marina - Genova.
 - Borsino Immobiliare.
 - Dati pubblicati dall'O.M.I. a cura dell'Agenzia del Territorio.

I criteri suddetti, la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche, nonché i dati assunti presso gli operatori del settore immobiliare presenti in zona, unitamente alla consultazione di pubblicazioni settoriali, portano la scrivente ad individuare in **950 ,00 €/mq** più probabile valore unitario di mercato.

Valutazione

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale:

Destinazione	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo
Appartamento	66,00	950,00	€ 62.700,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€	6.270,00
Oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica	€	6.632,00
Oneri per l'aggiornamento catastale	€	450,00
Spese condominiali insolute	€	5.995,31
Totale	€	19.347,31
<u>Prezzo base d'asta del lotto</u>		
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, degli oneri per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e per l'aggiornamento catastale, nonché delle spese condominiali insolute.	€	43.352,69

Prezzo base d'asta arrotondato	€ 43.500,00
---------------------------------------	--------------------

“... 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 emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;"

Come di seguito dimostrato, il valore stimato risulta, di fatto, al di sotto del range indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, dato che:

$$€ 43.000,00/mq \cdot 66,00 = €/mq 651,51$$

Infatti, i valori desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, riferiti al primo semestre del 2017 (ultima pubblicazione utile), per la zona Semicentrale/ANGELI-VENEZIA TU.B. (P.ZZA DINEGRO-V.BOLOGNA-V.BUOZZI-V.VENEZIA), risultano essere i seguenti (vedasi allegato 10):

abitazioni di tipo economico - da 1.050,00 a 1.550,00 €/mq

Attestazione degli adempimenti di cui all'ex art. 173 ex 80/2005

La sottoscritta Arch. Giovanna Cristalli, in qualità di esperto nominato nella procedura di cui in epigrafe, attesta di aver inviato copia del presente elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti nonché al debitore, ai sensi del succitato articolo (vedasi allegato 11)

Rapallo, 14 novembre 2017

L'esperto

Arch. Giovanna Cristalli

