

Studio Tecnico Geom.50
Via A.M. Maragliano n° 6
16121 - Genova
Albo Provinciale Geometri n°
Telefono = Telefax = Q f
e-mail
pec

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA
SEZIONE VII
FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n° 717/2016

Giudice dell'Esecuzione: _____

Procedura di Espropriazione Immobiliare R.G.E. n° 717/2016 pro-
mossa da:

INTESA SANPAOLO – S.p.A.

Creditore Procedente

Avv. Giovanni Battista Balbi

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE – S.p.A.

Creditore Intervenuto

Avv. Danilo Biagi

contro

Debitore Esecutato

Avv. _____

RELAZIONE DI STIMA

➤ **Tecnico Incaricato: Geom. Elio Picasso**

Iscritto all'Albo Provinciale Geometri e Geometri Laureati di
Genova con il n° 1858

Studio in Genova, Via A.M. Maragliano n° 6 – Tel. = Fax.

• Mobile • e-mail g • @libero.it

– Dec @geopce.it



LOTTO UNICO: Piena Proprietà magazzino/deposito, con annesso cortile su due livelli, sito in Genova-Pegli, Via Luigi Rizzo n° 63 cancello ubicato al piano seminterrato dell'edificio In Condominio distinto con i civici n° 65 e n° 123 della medesima Via L. Rizzo

NOTE PRELIMINARI

Lo scrivente, prima di procedere alla stesura della relazione di stima relativa all'immobile pignorato quale magazzino, espone le seguenti considerazioni.

✓ **In data antecedente al 23/04/1987** l'immobile era censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a:

- _____ o nato a Genova il _____ proprietà per 1/3;
- _____ o nato a Genova il _____ proprietà per 1/3;
- _____ a nata a _____ se il _____ proprietà per 1/3;

con i seguenti identificativi e dati di classamento:

Sezione Urbana PEG – Foglio 41 – Particella 513 – Sub 21 – Zona Censuaria 2 – **Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito)** – Classe 6 – **Consistenza mq. 52** – Rendita €. 354,50.

✓ **In data 11/12/1986** è stata prodotta al Comune di Genova "Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 Febbraio 1985, n° 47" **per ampliamento dell'immobile ad uso non residenziale** - dichiarato avvenuto entro il 1967 – (All. "A").

✓ **In data 23/04/1987** è stata prodotta presso il Catasto Fabbricati del Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 717/2016: Banca Intesa SanPaolo - S.p.A.



Comune di Genova "Denuncia di Variazione" – Protocollo n° 12894.1/1987 – **per ampliamento dell'immobile ad uso non residenziale.**

- ✓ **In data 30/09/1997** con Provvedimento n° 27066 il Comune di Genova rilasciava "Concessione in sanatoria a mantenere l'ampliamento dell'immobile sito in Via L. Rizzo n° 63 cancello" **ovvero dell'immobile ad uso non residenziale (All. "B")**.
 - ✓ **In data 16/10/2006** l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Genova – Territorio, recepiva la preindicata "Denuncia di Variazione" n° 12894.1/1987 ed attribuiva all'immobile i seguenti identificativi e dati di classamento: Sezione Urbana PEG – Foglio 41 - Particella 513 – Sub 22 – Zona Censuaria 2 – **Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito)** Classe 6 – **Consistenza mq. 72** – Superficie Catastale mq. 106 – Rendita €. 490,84.
 - ✓ **In data 03/04/2007** con atto a rogito Not. Mario Greco di Rapallo il **Signor** _____ **ale** eseguito, acquistava l'immobile dai predetti _____ e _____.
- In detto atto si legge che questi ultimi Signori vendevano a _____ "..... **locale ad uso magazzino della superficie catastale di metri quadrati 72 (settantadue)**....."
- i cui dati catastali riportati corrispondono a quelli poco sopra trascritti.

Sempre nel medesimo atto di compravendita, all'Art. 8: Dichiarazioni Urbanistiche, è riportato testualmente: "Con riferimento alla legge **28 febbraio 1985 n.ro 47 e successive modifiche ed integrazioni e**



*dell'art. 46 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.ro 380, la parte venditrice, ai sensi del D.P.R. 445/2000 art. 3 e 76, preventivamente da me Notaio edotta sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara, ai sensi del medesimo D.P.R., che i lavori di costruzione del fabbricato di cui l'immobile compravenduto fa parte, sono stati iniziati (oltre che ultimati) anteriormente al 1 settembre 1967 e che **successivamente sono state apportate modifiche consistenti nell'ampliamento dell'immobile (magazzino - nds) con la costruzione di ulteriore volumetria, modifiche per le quali il Comune di Genova ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria 27066 in data 11 dicembre 1986 (anzi 30 Settembre 1997 - nds).** In ordine all'agibilità dell'immobile la parte venditrice assume su di sé gli oneri e le spese relative al rilascio del provvedimento: la relativa richiesta sarà presentata a propria cura nel più breve tempo possibile."*

Premesso quanto precede deve però riferire che in occasione dei sopralluoghi condotti presso l'immobile, è stato accertato che quest'ultimo non era un magazzino (C/2) bensì un appartamento ad uso abitativo - con tutta probabilità censibile nella Categoria Catastale A/3 - con relativi impianti e finiture di buona qualità come si evidenzia negli allegati: planimetria (All. "C") e documentazione fotografica (All. "D"). Trasformazione (da magazzino ad abitazione) avvenuta tra il 03/04/2007 (data di acquisto dell'immobile) ed il 27/02/2017 (data di primo sopralluogo).

Per quanto sopra riferito, il sottoscritto non può procedere alla valutazione. Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 717/2016: Banca Intesa SanPaolo - S.p.A.



zione dell'immobile così come nel suo attuale stato di fatto (appartamento ad uso abitativo) bensì riferendosi alle sue consistenza e destinazione d'uso quale magazzino (**All. "E"**) come legittimate dalla poco sopra citata "Concessione in Sanatoria" rilasciata a seguito di domanda Condono Edilizio ai sensi della Legge n° 47/1985; nella stima non sarà nemmeno tenuto conto delle attuali finiture e degli impianti ivi presenti ma per la valutazione dell'immobile si farà riferimento ad un'unità immobiliare ad uso magazzino in normali condizioni di conservazione e manutenzione. Infine, per quanto attiene a eventuali istanze di sanatoria dell'immobile, l'argomento sarà trattato al Capo 7.1 che segue.

1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso magazzino sita in Comune di Genova – Delegazione di Pegli - Municipio VII Ponente – facente parte dell'edificio in condominio distinto con i civici n° 65 e n° 123 della Via Luigi Rizzo.

L'unità immobiliare ad uso magazzino/deposito, contrassegnata con proprio civico n° 63 cancello, è così composta:

In piano seminterrato: cortile di accesso con giacitura su due livelli; tre locali, servizio igienico, ripostiglio e corridoio; altezze interne variabili da m. 2,49 a m. 2,92.

1.1 – Dati Tecnici

- Superficie cortile di accesso = mq. 45,35.
- Superficie utile magazzino = mq. 75,28.
- Superficie lorda magazzino = mq. 104,62.

1.2 – Superficie Virtuale Complessiva

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 717/2016: Banca Intesa SanPaolo - S.p.A.



- mq. $104,62 + (\text{mq. } 45,35 \times 5\%) = \text{mq. } (104,62 + 2,27) = \text{mq. } 106,89$
 = arrotondati **mq. 107,00.**

1.3 – Confini nell'insieme

- ✓ Nord: terrapieno;
- ✓ Est: giardino annesso all'appartamento interno n° 4 del civico n° 65 della Via Luigi Rizzo;
- ✓ Sud: distacco dal civico n° 57 della Via Luigi Rizzo;
- ✓ Ovest: scala di collegamento di due tratti della Via Luigi Rizzo;
- ✓ Sopra: appartamento interno n° 4 del civico n° 65 della Via Luigi Rizzo;
- ✓ Sotto: terreno.

1.4 – Identificativi Catastali

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Genova - Territorio, il magazzino in esame risulta in capo a:

- nato a i pro-
 prietà per 1/1;

con i seguenti identificativi e dati di classamento: Sezione Urbana PEG; Foglio 41; Particella 513; Subalterno 22; Zona Censuaria 2; Categoria C/2; Classe 6; Consistenza mq. 72; Superficie Catastale mq. 106; Rendita €. 490,84 (**All. "F"**).

1.5 – Regolarità Catastale

La planimetria del magazzino depositata agli atti del Catasto (**All. "G"**) risulta conforme alla planimetria allegata alla domanda di "Condominio Edilizio" (**All. "A"**); tuttavia difforme dallo stato attuale dei luoghi, a prescindere dalla destinazione d'uso dell'immobile stesso; vedasi anche l'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 717/2016: Banca Intesa SanPaolo - S.p.A.



che quanto riportato al Capo 7.2 di cui a seguito.

L'intestataro dell'immobile, riportato nella visura catastale, corrisponde all'attuale proprietario (All. "F").

2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semiperiferica, a monte del litorale, con prevalenti caratteristiche residenziali a normale traffico e scarse possibilità di parcheggio.

La zona è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamento con mezzi pubblici sia verso il centro città sia verso il relativo ponente.

Caratteristiche zone limitrofe a monte del litorale: semiperiferiche prevalentemente residenziali con presenza di edifici di tipo civile-economico, comprese nella Delegazione di Pegli.



Genova-Pegli – Via Luigi Rizzo civici n° 65 e n° 123





Edificio di Via Luigi Rizzo civici n° 65 e n° 123

Scala di collegamento di due tratti della Via Luigi Rizzo



Edificio di Via Luigi Rizzo civici n° 65 e n° 123

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 717/2016: Banca Intesa SanPaolo - S.p.A

Firmato Da: PICASSO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48554e200971494ad1cb6cc18b265208e



3 – STATO DI POSSESSO

La **piena proprietà** dell'unità immobiliare in argomento è pervenuta all'attuale proprietario _____

Capo **4.1.2** che segue) in forza del seguente titolo:

- Con atto di compravendita a rogito del Not. _____ (GE) del 03/04/2007 – Repertorio n° _____ – Raccolta n° _____ – Registrato a Chiavari il 06/04/2007 al r. _____ Serie 1T - Trascritto a Genova in data 10/04/2007 - Registro Generale n° 14938 – Registro Particolare n° 8435 – _____

attuale esecutato (**All. "H"**).

Attualmente, l'unità immobiliare risulta direttamente condotta dallo stesso esecutato.

4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 – Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1 – Domande giudiziarie od altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2 – Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: il _____

_____ 4 ha contratto matrimonio con _____

colata nata _____ nel Comune di _____

_____ Con dichiarazione resa nell'Atto di _____

Matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della **separazione dei beni**.

4.1.3 – Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

4.1.4 – Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.1.5 – Spese condominiali **straordinarie**: alla data del 22/03/2017 risulta un debito nei confronti dell'Amministrazione del Condominio per rifacimento facciata pari ad **€. 5.677,00** (come da preventivo approvato dall'Assemblea, salvo conguaglio) (**All. "I"**).

4.1.6 – Spese condominiali **ordinarie**: alla data del 22/03/2017 risulta un debito per Esercizi precedenti pari ad **€. 2.993,32** e per l'Esercizio in corso pari ad **€. 266,00** (come da preventivo approvato dall'Assemblea) (**All. "I"**).

4.2 – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 – Trascrizioni

✓ **A favore**: In data 10/04/2007 – R.G. n° _____ – R.P. _____ Atto di compravendita del 03/04/2007 a rogito Not. _____

pallo – Rep. n° _____

va il 24/10/2007 _____

✓ **Contro**: In data 18/10/2016 – R.G. n° _____ – R.P. n° _____ Atto Giudiziario – Esecutivo Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili - Ufficiali Giudiziari del 06/10/2016 – Rep. n° _____

A favore: Intesa SanPaolo – S.p.A. – Torino (**All. "M"**).

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 717/2016: Banca Intesa SanPaolo - S.p.A. _____

4.2.2 – Iscrizioni

✓ **Contro:** In data 10/04/2007 – R.G. n. _____ – R.P. n° _____ – ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario – atto del 03/04/2007 a rogito Not. _____.

4. **A favore:** Intesa SanPaolo – S.p.A. – Torino (**All. "N"**).

✓ **Contro:** In data 27/05/2016 – R.G. n. _____ – R.P. n° _____: Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione – Ruolo e avviso di addebito esecutivo – atto del 26/05/2016 a rogito Equitalia Nord – S.p.A. di Milano. A favore: Equitalia Nord – S.p.A. – Milano (**All. "O"**).

4.3 – Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 – di conformità urbanistico-edilizia: (vedansi note preliminari e Capo 7.1 che segue).

4.3.2 – di conformità catastale: (vedansi Capo 1.5 che precede e Capo 7.2 che segue).

5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Alla data della presente, come già riferito, risultano debiti dell'esecutato nei confronti dell'Amministrazione del Condominio come e di cui ai Capiti 4.1.5 e 4.1.6 che precedono.

Le spese di gestione ordinaria del Condominio, facenti carico all'unità immobiliare in argomento, ammontano a circa e mediamente € 270,00 all'anno. I millesimi di proprietà sono pari a 31,50 (**All. "I"**).

Allo stato non risultano deliberate spese di manutenzione straordinaria per l'edificio.

6 – PRECEDENTI ED ATTUALI PROPRIETARI

➤ In data 18/12/1973 il _____ nato a Genova il _____
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 717/2016: Banca Intesa SanPaolo - S.p.A.

15/12/1920 acquistava l'immobile in argomento con Scrittura privata autenticata nelle firme ova – Rep. n° 147205 – Registrata a Genova il – Vol. n° 1001 – Trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data

- In data 11/01/1985 decedeva in Genova i lasciando a succedergli per Legge: nata a il 24/01 1 per la quota di nato a Genova per la quota di o a Genova per la quota di 1/3. Dichiarazione di Successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Genova in data – Vol. n° 20 – trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 23/06/1985

- In data 03/04/2007 i Sig.r ca no e vendevano l'immobile al Sig. con atto a rogito – registrato a Chiavari il 0 – trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 10/04/2007 – R.G.

7 – GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

7.1 – Conformità urbanistico-edilizia

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in esame è stato costruito a seguito di Progetto n° 557/1956 (All. "P") ed è stato dichiarato abitabile-Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 717/2016: Banca Intesa SanPaolo - S.p.

le con Decreto n° 1913 del 20/06/1959 (**All. "Q"**).

In data 11/12/1986 – _____, precedente comproprietario - è stata prodotta al Comune di Genova "Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 Febbraio 1985, n° 47" per ampliamento dell'immobile ad uso **non residenziale** - dichiarato avvenuto entro il 1967 – (**All. "A"**).

In data 30/09/1997 con Provvedimento n° 27066 il Comune di Genova rilasciava "Concessione in sanatoria a mantenere l'ampliamento dell'immobile sito in Via L. Rizzo n° 63 cancello" ovvero dell'immobile ad uso **non residenziale** (**All. "B"**).

Tuttavia, come già riferito in premessa, in occasione dei sopralluoghi condotti presso l'immobile, è stato accertato che quest'ultimo non è un magazzino/deposito bensì un appartamento ad uso abitativo con relativi impianti e finiture di buona qualità come si evidenzia negli allegati: planimetria (**All. "C"**) e documentazione fotografica (**All. "D"**). Trasformazione (da magazzino/deposito ad abitazione) avvenuta quindi tra il 03/04/2007 (data di acquisto dell'immobile da parte dell'attuale esecutato) ed il 27/02/2017 (data di primo sopralluogo del sottoscritto).

Ai fini di comprendere se sia possibile, o meno, per il futuro aggiudicatario la riapertura dei termini per il condono edilizio cd. straordinario, occorre effettuare un doppio controllo relativo alla data dell'insorgenza delle ragioni del credito (al titolo da cui scaturisce) ed alla data dell'abuso, così da poter stabilire se siano riaperti i termini del condono edilizio ed a quale condono sia possibile aderire.

Quindi:

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 717/2016: Banca Intesa SanPaolo - _____



- Se le ragioni di credito per cui si interviene e si procede sono precedenti alla Legge n° 47/1985 e l'abuso è stato commesso prima del 01/10/1983, può essere presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi di detta Legge,
 - Se le ragioni di credito sono successive alla Legge n° 47/1985 ma precedenti all'entrata in vigore dell'Art. 39 della Legge n° 724/1994 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/1993, può essere presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n° 47/1985 come modificata dall'Art. 39 della Legge n° 724/1994;
 - Se si tratta di abusi edilizi commessi tra il 31/12/1993 ed il 31/03/2003 potranno essere presentate domande di sanatoria edilizia rientranti nella disciplina della Legge 24/11/2003, n° 326 di conversione del D.L. 30/09/2003, n° 269 (in vigore dal 02/10/2003), come recepita dalle varie Leggi Regionali;
 - **Per gli abusi edilizi successivi al 31/03/2003** è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'Art. 36 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380 - T.U. dell'Edilizia – (ex-Art. 13 della Legge n° 47/1985).
Per quanto precede, alla fattispecie in esame, non è quindi possibile applicare alcuna delle tipologie di condono edilizio sopra esposte per motivi temporali e nemmeno l'accertamento di relativa conformità per le seguenti ragioni:
 - ✓ Non è certa la presenza di regolamentare intercapedine lungo i lati Nord ed Est dell'immobile e nemmeno di quella orizzontale al di sotto dei pavimenti;
 - ✓ Due locali hanno altezza interna di m. 2,49 ovvero inferiore a quella
- Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 717/2016; Banca Intesa SanPaolo -

- regolamentare pari a m. 2,70;
- ✓ Due finestre non sono vedute bensì luci avendo un'altezza da pavimento superiore a m. 1,50;
 - ✓ Non è rispettato il rapporto aero-illuminante in due locali e nel servizio igienico.

A prescindere dal mutamento della destinazione d'uso dell'immobile, lo stato attuale di quest'ultimo non è nemmeno conforme allo stato legittimato con il rilascio del predetto Provvedimento di Sanatoria a seguito del richiesto condono edilizio; infatti, dal raffronto della planimetria che raffigura lo stato attuale dell'unità immobiliare (**All. "E"**) e quella allegata alla domanda di condono (**All. "A"**), risulta quanto segue:

- ✓ modifica della distribuzione degli spazi interni;
- ✓ apertura di una luce sulla facciata Sud;
- ✓ traslazione di una luce nell'ambito della facciata Sud;
- ✓ aumento delle altezze interne in parte dell'unità immobiliare.

Per questi ultimi motivi occorrerà comunque provvedere alla regolarizzazione dell'immobile magazzino/deposito, tuttavia mantenendone la medesima destinazione d'uso, mediante istanza di sanatoria che comporterà il versamento di una sanzione prevista non inferiore ad **€. 1.033,00** e non superiore ad **€. 10.329,00**, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate – Territorio, salva la possibilità di versamento diretto dell'importo massimo della ridetta sanzione (Art. 43 – L.R. 06/06/2008, n° 16 e ss.mm.ii.).

Inoltre, atteso che l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, si richiama l'art. 17 della Legge n° 43 del 28/2/1985 (L. 43/85) e l'art. 17 della Legge n° 717 del 21/11/2016 (L. 717/16) e si richiama l'art. 17 della Legge n° 717 del 21/11/2016 (L. 717/16) e si richiama l'art. 17 della Legge n° 717 del 21/11/2016 (L. 717/16).

Esecuzione immobiliare R.G.E. n° 717/2016: Banca Intesa SanPaolo -

saggistico, per il caso, sarà applicata un'ulteriore sanzione, presumibilmente nella misura minima di **€. 2.000,00**.

Oltre a diritti di Segreteria di circa **€. 200,00**; per le relative prestazioni professionali può stimarsi un imposto variabile da **€. 1.500,00** ad **€. 2.000,00**, oltre oneri di Legge.

In ordine alla regolarizzazione delle opere abusive, lo scrivente precisa che per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione 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 quanto precede e 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 agli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione è pertanto 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.

7.2 – Conformità Catastale

Come già riferito al Capo 1.5 che precede, anche la planimetria catastale, a prescindere dalla destinazione d'uso dell'unità immobiliare, presenta le stesse difformità poco sopra elencate.



Pertanto si dovrà provvedere alla relativa "Denuncia di Variazione" presso il Catasto Fabbricati il cui costo, oltre ad €. 50,00 fissi per diritti, potrà variare da €. 350,00 ad €. 500,00, oltre oneri di Legge, per prestazioni professionali.

8 – INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. del Comune di Genova, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in argomento ricade in Zona "AR-UR" Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale.



Stralcio PUC – Tavola n° 25

9 – VINCOLI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 717/2016; Banca Intesa SanPaolo - S.r.l.



Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla Parte II^a del D.Lgs 22/01/2004, n° 42 e ss.mm.ii. (ex Legge n° 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Tuttavia, l'edificio ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di notevole interesse ed altresì in aree sottoposte a vincolo idrogeologico.



Stralcio Cartografia Vincolo Paesaggistico



Stralcio Cartografia Vincolo Idrogeologico

L'edificio non ricade in zona esondabile; Classe sismica "4".

10 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare oggetto, **legittimata quale magazzino/deposito**, a sensi della Legge Regionale n° 22 del 29/05/ 2007 e successive modificazioni ed integrazioni (modificata dalla L.R. n° 23/2012 e dalla L.R. n° 32/2016) e dal Regolamento Regionale n° 6 del 13/11/2012, emanato in attuazione dell'Art. 29 della stessa Legge, non necessita di "Attestato di Prestazione Energetica" (Art. 21 – comma 2 – Regolamento Regionale n° 6/2012).

11 – CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

11.1 - Caratteristiche strutturali

- ✓ Edificio = complessivi piani in elevazione, oltre al terreno, n° 6 ed un piano seminterrato; totale unità immobiliari n° 15 con destinazione abitativa e n° 1 (quella in argomento) con destinazione magazzino/deposito.
- ✓ Strutture verticali = c.a. con tamponamenti in muratura ultimata con intonaco tinteggiato - condizioni: sufficienti.
- ✓ Solai = struttura mista – condizioni: sufficienti.
- ✓ Copertura = piana non praticabile – condizioni: sufficienti.

11.2 - Componenti edilizie e costruttive

Lo scrivente, non si sofferma in questa descrizione atteso che, come riferito in precedenza, nonostante gli attuali stato di condizioni e destinazione d'uso (non legittimata) dell'unità immobiliare procederà in appresso alla valutazione dell'immobile come se in condizioni normali, non avendone accertate eventuali diverse precedentemente alla sua Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 717/2016: Banca Intesa SanPaolo - S.p.A



trasformazione (da magazzino/deposito ad abitazione).

11.3 - Impianti

Anche per questo capo, vale quanto riferito in quello che precede.

12 - VALUTAZIONE

12.1 – Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in esame, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano, del grado di finitura, dell'accessibilità, dello stato di conservazione e manutenzione normale del magazzino/deposito, nonché della data di costruzione del fabbricato di cui il medesimo è parte.

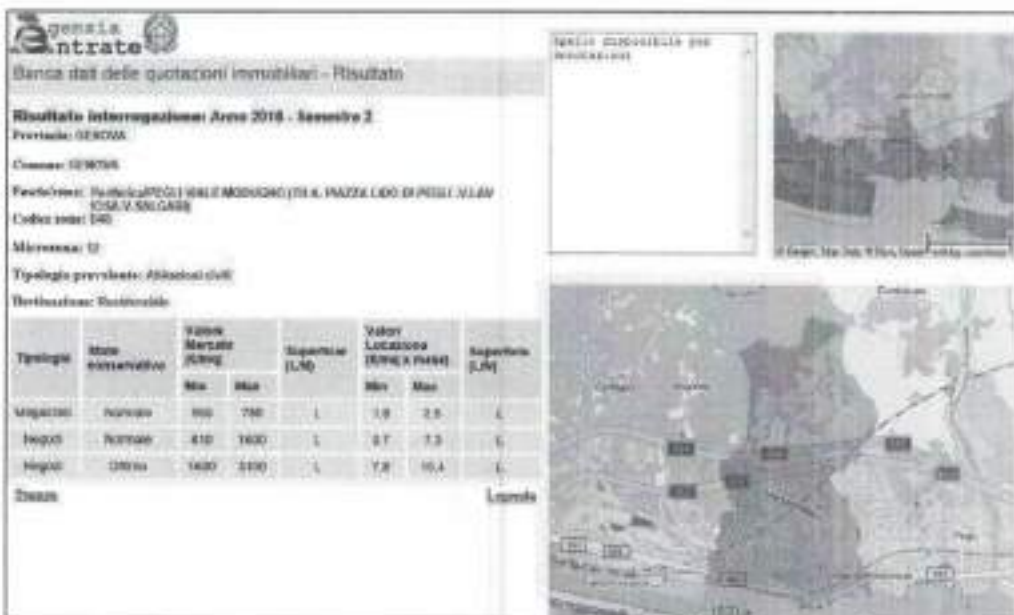
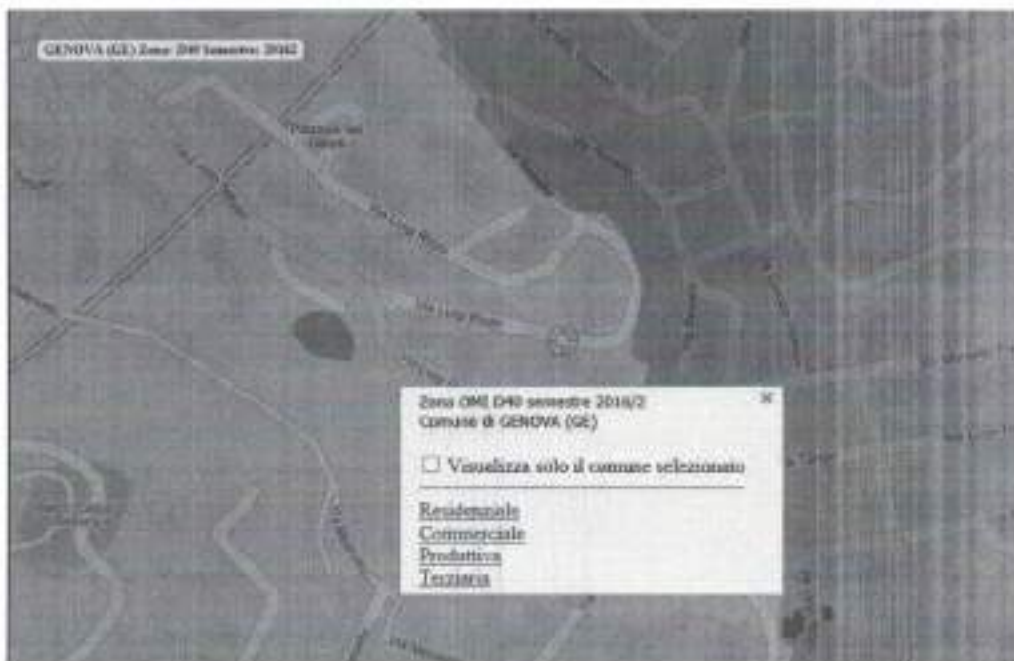
L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie lorda virtuale, come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

12.2 – Fonti di informazione

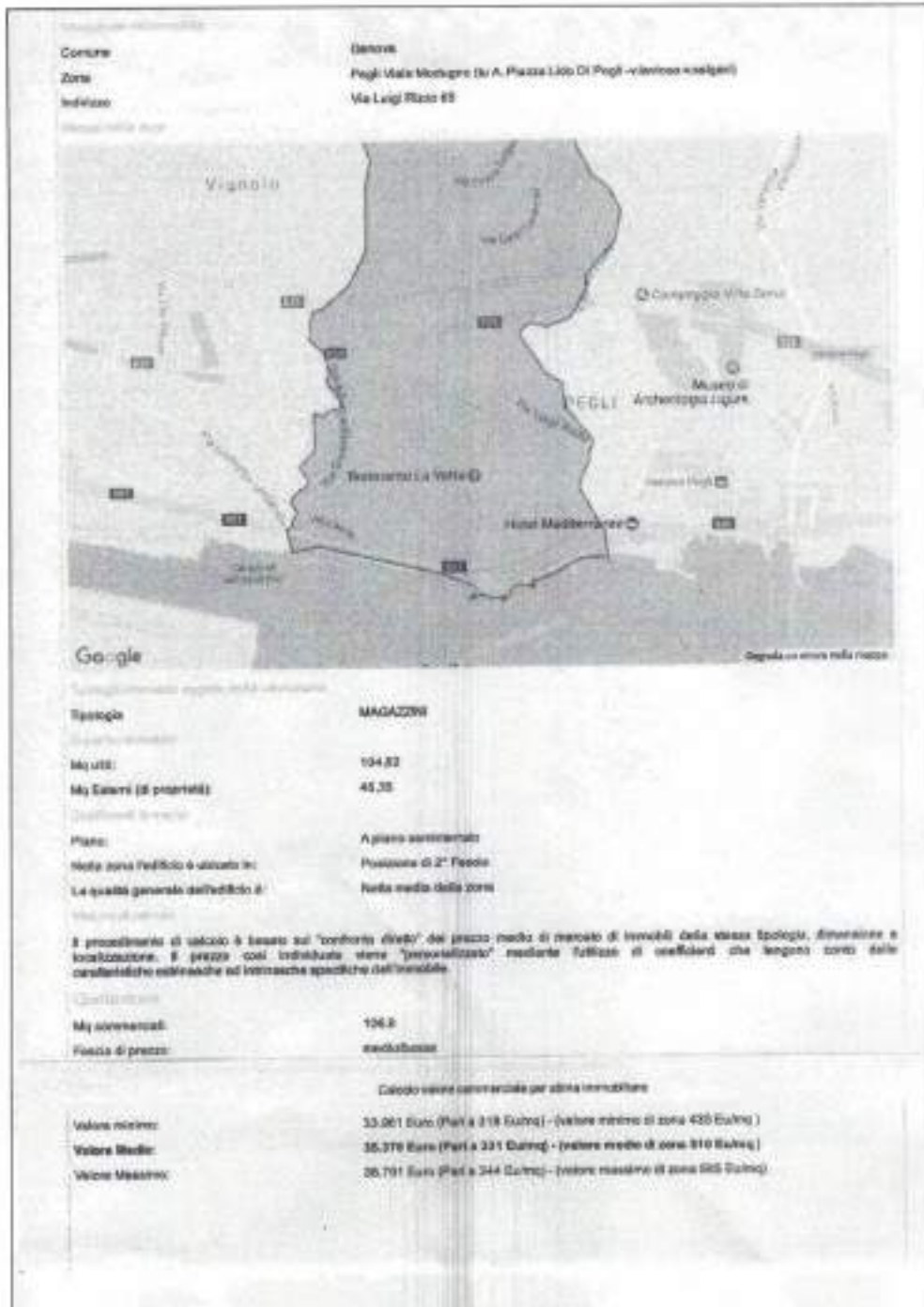
- ✓ Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona ove tuttavia non è stato possibile reperire dati certi di recenti compravendite di immobili analoghi a quello in esame, attesa la totale assenza di relativo mercato;
- ✓ Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI);

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 717/2016: Banca Intesa SanPaolo - S.p.





- ✓ Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dal Borsino Immobiliare.



Si evidenzia che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI, così come quelle di altre Banche Dati, non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima eseguita da tecnico professionista, può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli; quindi, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, le quotazioni rilevate devono essere elaborate per renderle il più possibile aderenti alla realtà del caso di specie.

La stima sarà quindi operata sulla base delle predette due banche dati (OMI e Borsino Immobiliare).

Pertanto:

Escludendo i valori massimo e medio espressi dall'OMI poiché per la fattispecie in esame risultano già fuori mercato, si assume il valore minimo al quale occorre operare una ulteriore diminuzione del 15% in considerazione del fatto che il magazzino/deposito è ubicato in piano seminterrato e non in fregio alla Via Pubblica; quindi: €. 560,00/mq. x 0,85 = €. 476,00.

Il valore minimo espresso dal Borsino Immobiliare pari ad €. 435,00/mq., invece, tiene già conto di dette condizioni.

Da cui:

Atteso che i due valori unitari risultano congrui entro la percentuale del 10%, lo scrivente ritiene quindi ammissibile operare una relativa media aritmetica: €./mq. $(476,00 + 435,00) : 2 = €. 455,50/mq.$

In funzione delle caratteristiche negative dell'unità immobiliare, al detto
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 717/2016: Banca Intesa SanPaolo - S.p.a.



ultimo importo unitario, possono applicarsi ancora i coefficienti correttivi di cui in appresso.

- ✓ Accesso difficoltoso tramite scala di collegamento di due tratti della Via Luigi Rizzo che, in basso, trova origine non dalla Pubblica Via bensì da un distacco da quest'ultima = - 0,15;
- ✓ Cortile annesso al magazzino/deposito non carrabile = - 0,10.

Coefficiente correttivo totale = (- 0,15 + - 0,10) = - 0,25; quindi un valore unitario finale pari ad € 445,50/mq. x - 0,25 = **€ 341,63/mq.**

12.3 – Stima del valore venale considerato l'immobile libero da vincoli locatizi e nello stato di condizioni normale:

Valore venale = mq. 107 x € 341,63/mq. = € 36.554,41

Valore venale con pratico arrotondamento = € 36.550,00

12.4 – Stima del valore a base d'asta

In considerazione della particolarità del mercato immobiliare legato alle procedure espropriative, lo scrivente ritiene congruo applicare una riduzione del 10% al valore venale come sopra calcolato.

Pertanto:

€ 36.550,00 x 0,90 = € 32.895,00

Valore a base d'asta arrotondato = € 32.900,00

(Vedansi anche Capo 7.1 e Capo 7.2 che precedono).

13 – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE

13.1 – Operazioni peritali

- ✓ Nomina con ordinanza in data 12/12/2016 esperto nella procedura innanzi epigrafata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 717/2016: Banca Intesa SanPaolo - S.p.A

