TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dr. **Daniele Bianchi**

Esecuzione Immobiliare
R.E. n. 853/2015

Banca CARIGE S.p.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia
contro

RELAZIONE di STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Giovanna Cristalli
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 2431
con studio in Rapallo (Genova) C.so G. Matteotti, civ. 19/5
telefono: 0185234198 - fax: 0185236685
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 07/04/2016, esperto nella Proceduta Esecutiva in epigrafe, dall'Ill.mo Giudice Dott. Daniele Bianchi, con conseguentemente giuramento di rito effettuato in data 27/04/2016.

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 garazia 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 emerga 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'aggiudicatrio 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, in ordine alla completezza, della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., consistente nelle visure catastali e nel "Certificato Ipotecario", rilasciato dall'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chiavari.

"... 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."

La scrivente ha provveduto ad avvisare, a mezzo raccomandata AR in data 28/04/2016, parte debitrice nonché parte ricorrente, a mezzo P.E.C. all'indirizzo dell'avvocato Licinio Pennisi, dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo, fissata per il giorno 12/05/2016 alle ore 10,00.

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 suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; ..."

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Lavagna, provincia di Genova, Via Natale Paggi civ. 73 int. 5, piano primo.

Composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, una camera da letto, una camera (con dimensioni inferiori ai minimi richiesti per le camere da letto) e un locale bagno, oltre a una balconata. (vedasi allegato 1)

Confina, con riferimento al Nord e proseguendo in senso orario, a Nord-Est con appartamento distinto con l'interno 1, a Sud-Est in parte con vano scala e in parte con appartamento distinto con l'interno 4, a Sud-Ovest e Nord-Ovest con distacco condominiale.

Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 2, mappale 996, subalterno 5, categoria A/3, classe 5, composto da vani 4,5 vani, superficie catastale: totale 73 m^2, escluse aree scoperte 65 m^2; posto al piano 1, rendita Euro 464,81. (vedasi allegato 2)

Intestato a:

- ., per la quota di 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni con i
- per la quota di 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni con

(vedasi allegato 3)

"2. una sommaria descrizione del bene; ..."

L'immobile di cui trattasi è ubicato nel Comune di Lavagna, località di circa 13.000 abitanti, della città metropolitana di Genova.

La cittadina è ubicata ad est di Genova, da cui dista 37 Km., e si sviluppa sulla sponda sinistra del fiume Entella, lungo la costa del Golfo del Tigullio orientale.

Il Comune è attraversato dalla Strada Statale 1 - Via Aurelia, dall'Autostrada A12, con una uscita autostradale, nonché dalla linea ferroviaria Genova - La Spezia con una propria stazione, ed è servito da diverse linee di autobus urbani e suburbani.

L'appartamento fa parte di un edificio di sette piani fuori terra, servito da ascensore, denominato condominio "Torrielli I°", contraddistinto dal civico 73 di Via Natale Paggi, sito in una tranquilla zona posta nelle vicinanze di una delle principali vie, ma al limite dell'edificato del centro di Lavagna, nella piana che costeggia il fiume Entella.

Il quartiere, pur trovandosi in posizione semi-centrale, presenta una commistione di realtà diverse, ovvero condomini di medie dimensioni, piccoli edifici plurifamiliari e ampie aree coltivate ad orti privati. (vedasi allegato 4)

Tra gli essenziali servizi della zona si riscontrano: scuola dell'infanzia, scuola elementare, scuola media inferiore, farmacia, supermercati, negozi al dettaglio, ospedale, impianto sportivo e spazi verdi.

I principali collegamenti pubblici distano: fermata dell'autobus (300 metri), casello autostradale (2,1 Km.), stazione ferrovia (1,1 Km.).

La via N. Paggi risulta essere una strada a doppio senso di marcia con una buona viabilità, la presenza di parcheggi pubblici, nella zona, risulta discreta.

Appartamento

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e un locale bagno, oltre a un balcone lungo tutto il perimetro esterno, accessibile dal soggiorno e da una delle camere.

Gode di una discreta esposizione in quanto orientato a Sud-Ovest e Nord-Ovest.

Il soggiorno, la cucina e la camera da letto, orientate a Nord-Ovest, hanno vista su un distacco condominiale così come l'altra camera e il locale bagno, orientate a Sud-Ovest, affacciano su un ulteriore distacco. (vedasi allegato 5)

Posto al piano primo, ha un'altezza interna di circa metri 2,90 e sviluppa una superficie commerciale lorda di mq. 70,40 che si arrotonda a **mq. 70,00**.

Destinazione	Superficie reale netta	Superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
ingresso	4,35	4,84	1,00	4,84
disimpegno	2,02	2,27	1,00	2,27
camera n. 1	8,04	9,47	1,00	9,47
bagno	4,46	5,64	1,00	5,64
camera n. 2 (da letto)	11,55	14,22	1,00	14,22
cucina	6,49	7,66	1,00	7,66
soggiorno	16,37	18,74	1,00	18,74
balcone		25,61	0,30 - 0,10	7,56
	53,28	**88,45**		**70,40**

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

Lo stato di conservazione dell'alloggio risulta essere buono e le finiture sono di livello medio.

L'edificio risulta edificato negli anni 1965/1967.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Struttura: materiale: calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio; condizioni: sufficienti.

Scale condominiali: tipologia: a rampa unica, materiale: calcestruzzo armato, ubicazione: interna, condizioni: buone.

Balcone: materiale: laterocemento, condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: singola e doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale: legno e plastica, condizioni: scarse.

Infissi interni: tipologia: a battente e soffietto; materiale: legno tamburato; condizioni: discrete.

Portoncino di ingresso: tipologia: portoncino blindato ad anta singola a battente; materiale: rivestito con pannelli in legno; condizioni: buone.

Pavim. interna: materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Rivestimento cucina: materiale: piastrelle ceramiche; condizioni: buone.

Rivestimento bagno: materiale: piastrelle ceramiche; condizioni: buone.

Pavim. balcone: materiale: piastrelle in klincher; condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio; coibentazione: rilevabile solo a seguito di indagine demolitiva, rivestimento: intonaco di cemento e

paramento in mattoni paramano faccia a vista; condizioni: sufficienti.

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: rettilinea; condizioni: sufficienti.

Citofonico: tipologia: audio; condizioni: sufficienti.

Gas: tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; rete di distribuzione: tubi in rame; condizioni: sufficienti.

Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: sufficienti.

Idrico: tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: tubi in ferro zincato; condizioni: sufficienti.

Telefonico: tipologia: sottotraccia; condizioni: sufficienti.

Conformità degli impianti: gli stessi risultano privi di Certificati di conformità.

Termico: tipologia: centralizzato; alimentazione: metano; rete di distribuzione: tubi in rame; diffusori: termosifoni; condizioni: buone.

Ascensore: tipologia: a fune; condizioni: buone; conformità: con certificato, biennale, di collaudo ai sensi del D.M. 23/07/2009.

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

Attuali proprietari:

-

per la quota di 1/2 di piena proprietà;

per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Proprietari dal 19/03/2004 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Ugo Bechini in data 19/03/2004, ai nn. Rep. 5995 Rac. 3364, trascritto a Chiavari in data 06/04/2004, ai nn. Reg. Gen. 3468 e Reg. Part. 2566. (vedasi allegati 3 e 6)

Precedente proprietaria:

- ,

per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Proprietaria dal 21/09/1971, data antecedente il ventennio, al 19/03/2004 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Rodolfo Givri in data 21/09/1971, ai nn. Rep. 19445, registrato a Chiavari (GE) in data 04/10/1971, al n. 2014 vol. 220, trascritto a Chiavari in data 25/11/1971, ai nn. Reg. Gen. 2388 e Reg. Part. 6665. (vedasi allegato 6)

"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 occupato dai proprietari del bene, e due figli della coppia, di cui uno minorenne.

A seguito di regolare accesso presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non risultano contratti di locazione afferenti l'immobile oggetto della procedura (vedasi allegato 8) e in occasione del sopralluogo, alla scrivente non è stato esibito alcun contratto di locazione.

"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, né 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 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."

I millesimi generali di proprietà dell'appartamento risultano essere pari a 28,24 m/m.

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile risultano: € 1'357,18

Le spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia, ammontano: € 192,00

Le spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sono:

- *quota manutenzione facciata est*	*€ 330,52*
- *quota rifacimento impianto ascensore*	*€ 1.122,67*
- *quota lavori manutenzione canaloni di gronda e terrazzi di copertura*	*€ 1.206,52*
- *quota rifacimento manto di copertura falde e lastrico*	*€ 643,12*
- *quota sostituzione circolatori riscaldamento*	*€ 76,04*
- *quota lavori aerazione centrale termica*	*€ 79,77*
- *quota spese decreto ingiuntivo*	*€ 970,03*
per un totale di:	€ 4'428,67

Si evidenzia che il sopraccitato decreto ingiuntivo è riferito al Provvedimento n. 2248/2014, di cui al R.G. 2770/2014, emesso dal Tribunale di Genova a seguito di ricorso promosso dal Condominio di Via Natale Paggi civ. n. 73, per il pagamento delle spese insolute, ordinarie e straordinarie, a carico dei Sigg.

- ***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:*** Atteso che dalla disamina dell'Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio, *non esistono Annotazioni* in merito al regime patrimoniale, si evince che i coniugi risultano in comunione dei beni. (vedasi allegato 9)

- *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:* Nessuno

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

- *Iscrizioni ipotecarie:* (vedasi allegato 6)

• Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **Banca Carige S.p.a.** – Casa di Risparmio di Genova e Imperia sede Genova (GE), C.F. 03285880104, per la quota di proprietà di 1/1, contro

, per la quota di 1/2 di piena proprietà; .

, per la quota di 1/2 di piena proprietà, a firma del Notaio Ugo Bechini in data 19/03/2004 ai numeri di repertorio 5996/3365, trascritto a Chiavari in data 06/04/2004, ai nn. Reg. Gen. 3469 e Reg. Part. 573.

Importo ipoteca: Euro 250.000,00

Importo capitale: Euro 125.000,00

• Ipoteca volontaria (**Cancellata**) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **Banca Carige S.p.a.** – Casa di Risparmio di Genova e Imperia sede Genova (GE), C.F. 03285880104, per la quota di proprietà di 1/1, contro

, per la quota di 1/2 di piena proprietà; a

per la quota di 1/2 di piena proprietà, a firma del Notaio Ugo Bechini in data 25/07/2007 ai numeri di repertorio 8221/4785, trascritto a Chiavari in data 09/08/2007, ai nn. Reg. Gen. 8622 e Reg. Part. 1935.

Importo ipoteca: Euro 300.000,00

Importo capitale: Euro 150.000,00

Nota: nell'elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive viene riportato *"Comunicazione n. 979 del 08/09/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/08/2009. Cancellazione totale eseguita in data 16/09/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)"*

• Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **Banca Carige S.p.a.** – Casa di Risparmio di Genova e Imperia sede Genova (GE), C.F. 03285880104, per la quota di proprietà di 1/1, contro

, per la quota di 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale;

, per la quota di 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale, a firma del Notaio Giuseppe Zanoboni in data 12/08/2009 ai numeri di repertorio 43/38, trascritto a Chiavari in data 17/08/2009, ai nn. Reg. Gen. 7512 e Reg. Part. 1061.

Importo ipoteca: Euro 360.000,00

Importo capitale: Euro 180.000,00

- ***Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:*** (vedasi allegato 6)

- Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a favore di **Banca Carige S.p.a.** – Casa di Risparmio di Genova e Imperia sede Genova (GE), C.F. 03285880104, per la quota di proprietà di 1/1 contro , per la quota di 1/2 di piena proprietà; per la quota di 1/2 di piena proprietà a firma di Ufficiale Giudiziario in data 20/10/2015, al n. Rep. 104668/2015, trascritto a Chiavari in data 22/10/2015, ai nn. Reg. Gen. 8172 e Reg. Part. 6483.

"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: (vedasi allegato 10)

Inquadramento urbanistico:

Nel P.R.G. vigente, approvato con D.P.G.R. n. 287 del 14/09/1998, l'immobile ricade, in riferimento alla zonizzazione urbanistica, nella zona B (RE-B) "Zona residenziale totalmente o parzialmente edificata", di cui all'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione modificate ed integrate in attuazione del D.P.G.R. n. 287 del 14/09/1998.

Pratiche edilizie:

- **Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 1571 del 08/07/1965** intestato a
- **Autorizzazione di abitabilità** pratica edilizia n. 1571 rilasciata in data 15/10/1968.

A seguito di sopralluogo e dalla disamina della documentazione urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lavagna, si è riscontrato:

- diversa distribuzione dei locali;
- maggiore numero dei vani;
- realizzazione di un locale cucina anziché di un cucinino;
- realizzazione di controsoffitto nel disimpegno.

Si evidenzia che il balcone, lungo tutto il perimetro dell'appartamento, è stato oggetto del Verbale di Contravvenzione n. 56 del 31/05/1967, debitamente oblazionato con Ric. Tesoreria n. 0757 del 19/09/1967, e pertanto ne è stata regolarizzata la conformità edilizia.

In riferimento alla camera n. 1 (vedasi allegato 1), con lato minimo di metri 1,73 e superficie utile di 8,04 mq., si rileva che, per dette dimensioni minime, non può essere considerata una camera da letto, in quanto ai sensi del Regolamento Edilizio del Comune di Lavagna all'art. 42, voce "Stanze da letto", le dimensioni da rispettare sono il lato minimo di metri 2,40 e una superficie utile di mq. 9,00.

Allo stato attuale risultano ulteriori difformità alle norme del Regolamento Edilizio, ovvero:

- la cucina, con il lato minimo di metri 1,89 e la superficie utile di 6,49 mq., non rispetta le dimensioni minime del locale ai sensi dell'art. 42 alla voce "Cucine, cucinini e posti cottura",

ovvero lato minimo di metri 2,40 e superficie utile di 9,00 mq. e il varco non ha l'apertura sufficiente di metri 1,50 e l'altezza di metri 2,20, per poter considerare tale locale un cucinino;

- il controsoffitto nel disimpegno ha un'altezza di metri 2,20, e all'art. 43 "Soppalchi e controsoffitti" e all'art. 41 alla voce "Altezza interna utile dei locali" é richiesta un'altezza interna utile per i disimpegni di metri 2,40.

Conformità catastale: (vedasi allegato 2)

A seguito di sopralluogo nonché dalla disamina della documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio di Genova, si è riscontrato la corrispondenza con le mappe catastali e nella sola planimetria, la cui presentazione risale al 21/12/1967, si è rilevato:

- lieve modifica della tramezza di divisione tra il locale bagno e la camera n. 1;
- leggero scostamento della porta della stessa camera;
- realizzazione di un varco tra la cucina e il soggiorno;
- realizzazione di controsoffitto nel disimpegno.

Tali difformità non comportano la modifica della consistenza né tanto meno del classamento dell'immobile.

Non necessita acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica in quanto l'immobile di cui trattasi non è 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; ..."

Le difformità edilizie ed urbanistiche riscontrate possono essere regolarizzate, previo ottenimento da parte dell'ASL 4 "Chiavarese" del Parere igienico-sanitario per il mantenimento delle opere difformi al Regolamento Edilizio Comunale, mediante **l'articolo 48 "Opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967", comma 1 della Legge Regionale n. 16 del 06/06/2008 e s.m.i.**, in quanto "...eseguite prima del 1° settembre 1967 od in corso di realizzazione a tale data non rientranti nella definizione delle opere interne di cui all'articolo 22, comma 2, purché già accatastate all'epoca di loro esecuzione e munite di certificato di abitabilità o di agibilità, ..."

I costi relativi alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica sono:

- Oneri professionali, per l'ottenimento del Parere igienico-sanitario, al netto degli accessori di legge:	€ 500,00
- Oneri professionali, per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 48 comma 1 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i., al netto degli accessori di legge:	€ 500,00
- Diritti sanitari ASL 4 "Chiavarese":	€ 227,00
- Diritti di segreteria Comune di Lavagna:	€ 115,00
- Marca da bollo:	€ 16,00
Costi totali:	€ 1.243,00

"... 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 regolare accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lavagna non state riscontrate istanze di condono.

"... in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatrio 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 alla redazione della Attestazione di Prestazione Energetica e si rimanda all'allegato 11.

"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, in quanto tutti i comproprietari risultano debitori esecutati.

Stima del valore di mercato dell'immobile

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

- Agenzia del Territorio di Genova, sezione Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari.
- Ufficio tecnico del Comune di Lavagna.
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
  - Tecnocasa Affiliato-Studio Lavagna S.r.l., Immobiliare Studio Marra S.n.c.
  - 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 dai dati assunti presso gli operatori del settore immobiliare presenti in zona, unitamente alla consultazione di pubblicazioni settoriali, portano la scrivente ad individuare in **2.400,00 €/mq.** il più probablile valore di mercato.

"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 garazia 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. ..."

Valutazione

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

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	70,00	€ 2.400,00	€ 168.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto e per lo stato d'uso e di manutenzione	€	16.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€	1.243,00
Spese condominiali insolute nel biennio	€	4.428,67
Totale	€	22.471,67

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e delle spese condominiali insolute	€	145.528,33

Prezzo base d'asta arrotondato	**€ 146.000,00**

"... 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;"

I valori stimati si collocano all'interno del range indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, atteso che i valori estratti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari riferiti al secondo semestre del 2015 (ultima pubblicazione utile), per la zona periferica/Località San Rocco e Madonna del Ponte, risultano i seguenti (vedasi allegato 12):

abitazioni di tipo economico variano da 2.050,00 a 2.850,00 €/mq.

Attestazione degli adempimenti di cui all'ex art. 173 bis – Lex 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 13)

Rapallo, 08 giugno 2016

L'esperto

Arch. Giovanna Cristalli

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI GENOVA
Dott. Arch. GIOVANNA CRISTALLI N° 2431