# Firmate Dat RAVERA MIGHELA Emasso Dat ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Senatal 4912463318252d1963d3bs11abs13396

### TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

### Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 943/2017

G. E. Dr. Daniele BIANCHI

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

Nel giudizio di esecuzione immobiliare promosso da:

Creditore Procedente:

CONDOMINIO VIA DI CRETO 6 BCD, GENOVA

Amministratore pro-tempore Sig. S.D. Porrovecchio

Avv. Stefania Colonello

contro

Debitore Esecutato:

Esperto incaricato; Arch. Michela Ravera Via B. Bosco 31/15 16121 Genova (GE)



### INCARICO

La sottoscritta, Arch. Michela Ravera, nata a Genova (GE), il 17/02/1968, con studio in Genova, via B. Bosco 31/15, CAP 16121, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 2316 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dall'Ill.mo G. E., Dott, Daniele Bianchi, quale esperto per la valutazione dell'immobile sito nel Comune di Genova, Via di Creto 6B interno 19, oggetto di pignoramento. A seguito della nomina, la sottoscritta prestava giuramento di rito durante l'udienza del 21/02/2018 e veniva invitata a rispondere al seguente quesito.

### QUESITO

a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei; provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria (...). Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, Ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, la stata di possesso, i vincali 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 minimo 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;

- 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 ai quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande gludiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al conluge;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore sia di proprietà ovvero derivante.



da alcuno dei suddetti titoli;

 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 pregludizievoli.
- 7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei 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'art. 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 è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai lini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40 comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
- Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica.
- d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, indicando 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 altresi la valutazione della sola quota indivisa.



### PREMESSA

### Sulle Operazioni peritali

Per esperire l'Incarico la sottoscritta provvedeva ad effettuare le seguenti operazioni:

### - Sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di vertenza

Si inoltrava lettera raccomandata al Debitore Esecutato ed al Creditore procedente indicando quale data del sopralluogo nell'immobile il giorno 22/03/2018. Tale sopralluogo, in accordo con l'Esecutato che si metteva in contatto telefonico con la sottoscritta e con informativa al Legale del Creditore Procedente, veniva eseguito il giorno 23/03/2018.

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

### Accesso presso Enti, Utfici Pubblici:

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

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

Comune di Genova Ufficio Anagrafe: verifica stato dell'immobile;

- Agenzia delle Entrate Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova: visura atti di provenienza;
- Acquisizione di ulteriore documentazione presso Uffici Privati:
- Amministrazione Condominiale Via di Creto 6 BCD, Studio Amministrazioni
   Condominiali Porrovecchio: richiesta documentazione utile alla redazione della perizia in relazione a: consuntivi e preventivi, spese condominiali ordinarie e



straordinarie.

### RISPOSTA AL QUESITO

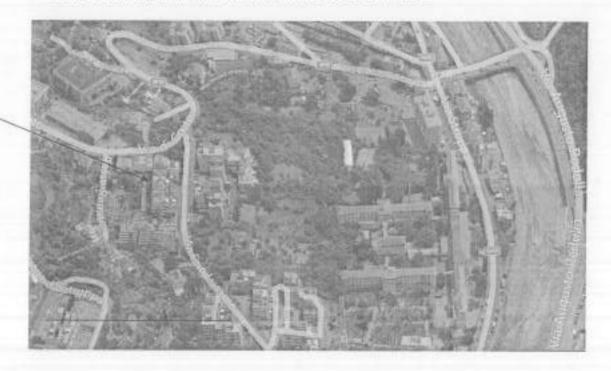
### a) Analisi documenti in atti

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

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE - CONFINI - IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il bene indicato nell'atto di pignoramento consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dall'interno 19 dell'immobile di Via di Creto 6B, nel Comune di Genova, cap. 16165, Municipio IV – Media Val Bisagno.

Stralcio Rillevo fotogrammetrico dell'area con individuazione dell'immobile





L'abitazione di cui all'oggetto è posta al secondo piano rispetto al portone dell'immobile, ma il dislivello rispetto al piano stradale in affaccio su via Lucarno risulta molto maggiore (cfr. documentazione fotografica); essa confina a nord, mediante il muro perimetrale, con affaccio sul distacco costituito dall'area carrabile di pertinenza dei civici di Via di Creto 6 BCD, a sud con altra unità immobiliare del Condominio (int. 18), a est in parte con il pianerottolo di distribuzione interno ed in parte, tramite muro perimetrale, con il pianerottolo esterno che consente l'accesso al vano scala del condominio, ad ovest, mediante muro perimetrale, prospetta sul terrazzo di pertinenza dell'appartamento stesso.

L'unità immobiliare confina al di sopra con porzione di copertura a terrazzo di pertinenza di altro appartamento, al di sotto con il piano primo dell'immobile, adibito ad uso abitativo.

### 1.2. Identificativi catastali

L'appartamento risulta identificato catastalmente:

N.C.E.U. - COMUNE DI GENOVA (GE)

Sez.	Foglio	Map.	Sub.	ZC.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
STR	33	998	150	5	A/S	4	vani 4	€ 371,85

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

con proprietà per 1000/1000.

### 2. DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.1. Ubicazione

L'Immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Genova, Circoscrizione Valbisagno, compreso in ambito periferico ancora urbanizzato lungo l'arteria che da Struppa conduce verso le località di Creto (da cui prende il nome la Via) e Montoggio. L'Immobile entro cui è collocata l'unità immobiliare si configura come un edificio



residenziale inserito in un contesto di altri fabbricati di analoghe caratteristiche, frutto di un intervento di lottizzazione e costruzione che ha visto coinvolto un comprensorio che va da Via di Creto a Via Ezio Lucarno.

Si tratta di un fabbricato planivolumetricamente piuttosto articolato con più accessi contrassegnati dal civv. 6B, 6C e 6D, raggiungibili sia carrabilmente, sia pedonalmente da una diramazione di via di Creto formando una sorta di area di pertinenza condominiale priva di altro sbocco veicolare.

La località costituisce la periferia nord della città: zona principalmente residenziale caratterizzata sia da edifici a medio/alta densità abitativa aventi caratteristiche costruttive di tipo economico, sia da costruzioni monofamiliari con caratteristiche costruttive di tipo rurale inserite in ampi spazi aperti e verdeggianti. La strada che risale a tornanti il pendio della collina è immersa in un ambito vegetativo che conferisce alla zona un grande valore aggiunto. Le disponibilità di parcheggio antistante i civici 6 BCD non sono ampie, ma le possibilità divengono maggiori nella limitrofa Via Lucarno.

Per i servizi di prima necessità è necessario raggiungere il quartiere di Struppa. L'immobile dista circa km 7,00 dal casello autostradale di Genova-est e circa km 9,00 dal centro città; la zona è servita da rete urbana AMT (linea 13-Prato) con fermata sulla principale arteria di via Struppa, da cui l'immobile dista circa mezzo chilometro da percorrere a piedi e dalla rete extraurbana ATP per Montoggio con fermata in prossimità dell'immobile oggetto di stima.

### 2.2. Caratteristiche dell'edificio e degli ambienti interni

L'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima è un caseggiato a destinazione residenziale, costruito a partire dal 1980 con termine lavori nel luglio del 1983 dalle società: Immobiliare "Il Panorama" s.p.a., Immobiliare "il Cillegio s.p.a.



ed immobiliare "Domus Scorza" s.p.a.; esso all'atto del progetto era denominato come "Casa G" mentre oggi viene identificato come "Residenza San Siro" in località Renato. La tipologia dell'immobile è a blocco di forma irregolare, con struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura, concluso da copertura piana con porzioni in parte praticabili di proprietà privata.

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

Il Complesso si sviluppa in diversi corpi di fabbrica di differenti altezze, con tre accessi separati comprendenti nel complesso 51 appartamenti.

Al civ. 6B si accede direttamente dalla strada carrabile, tramite la citata diramazione che si distacca dalla via di Creto che, passando sotto un'ala del condominio a guisa di porticato, raggiunge l'area che ospita i parcheggi e distribuisce gli accessi ai civici. Il portone del civico 6B è ubicato in corrispondenza del porticato di passaggio e si apre sul prospetto nord dell'edificio, preceduto da quattro scalini e da un piccolo anti ingresso finito da un rivestimento in piastrelle ad imitazione di un paramento in ardesia.

Le facciate dell'immobile sono finite con rivestimento ad intonaco civile e sono fortemente connotate da una scansione in fasce orizzontali cromaticamente alternate a delimitare la superficie ove sono collocate le bucature e i balconi loggiati che costituiscono gli spazi in esterno degli appartamenti ai vari piani.

Le testate dei blocchi sono trattate ad intonaco liscio senza l'alternanza a fasce cromatiche.

Le bucature sono di forma squadrata, protette da avvolgibili, prive di elementi decorativi a cornice.



Internamente l'edificio presenta un ingresso di medie dimensioni con pavimento piastrellato a richiamo del marmo bianco. La distribuzione verticale avviene sia con ascensore, di modeste dimensioni, accessibile direttamente dall'atrio, sia con una scala organizzata in vano proprio con sbarchi in esterno; dalla scala, infatti, per raggiungere gli appartamenti, è necessario oltrepassare una porta antincendio da cui si raggiunge un ballatoio che presenta un affaccio aperto sull'esterno dell'edificio (protetto da parapetto metallico) e, tramite una porta vetrata, immettersi nei singoli pianerottoli interni di distribuzione.

La scala è di tipologia a rampe parallele finite con calpestio in gomma a bolli di colore beige e ringhiera metallica scatolare di tipologia economica.

Il condominio è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, fognario, gas metano, citofonico, telefonico, TV, riscaldamento centralizzato; la produzione di acqua calda sanitaria risulta invece autonoma.

### 2.3. Stato di manutenzione e conservazione dell'edificio

Ad un esame esclusivamente visivo, allo stato attuale i fronti non sembrano presentare situazioni di incipiente distacco di porzioni di intonaco, ma esteticamente sussiste una situazione di forte decadimento conferita da importanti segni di colature per dilavamento con formazione di muffe. Dalle informazioni ricevute dall'Amministrazione Condominiale non risultano deliberati lavori di manutenzione straordinaria dei fronti benché è stato comunicato che l'argomento dell'eventuale ripristino dei prospetti sia già stato affrontato durante diverse Assemblee.

### 2.4. Consistenza dell'appartamento e finiture

L'apparlamento oggetto di stima è composto da un ingresso a guisa di ampio corridolo che immette in un vano di medie dimensioni a destinazione cucina e soggiorno in cui un muretto di altezza cm. 100,00 separa solo funzionalmente le



destinazioni; vi sono poi una camera, un bagno ed un piccolo ripostiglio; l'appartamento è dotato di un'ampia terrazza a cui si accede direttamente dalla zona cucina tramite 2 scalini a salire.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava priva di arredi ed evidentemente non abitata.

Le superfici nette calpestabili dei diversi vani sono le seguenti:

Vano	Superficie netta (mq)
Ingresso	Mg 5,20
Cucina/soggiomo	Mg 24,00
Camera	Mg 17,40
Disimpegno anti bagno	Mg 0.90
Bagno	Mg 5,00
Ripostiglio	Mg 0.50
Terrazzo al piano	Mg 85,00

La superficie complessiva netta calpestabile risulta pari a mg 53,00;

La superficie complessiva lorda risulta pari a mg 63,00;

La superficie complessiva terrazzo risulta pari a mq 85,00;

L'altezza netta dei vani è di m 2,70;

Applicando la Normativa Tecnica per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dali superficie occupata dali muri perimetrali confinanti con l'esterno, il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con altri appartamenti o spazi comuni a cui è stata sommata la superficie del terrazzo nella misura del 30% fino a mq. 25,00 e nella misura del 10% per la quota eccedente mg. 25,00.

La superficie commerciale risulta, pertanto, pari a mg 76,50.





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



### Descrizione ambienti interni:

L'appartamento è caratterizzato da pavimenti in piastrelle di gres ad imitazione del cotto e da parquet nella camera da letto; pareti e soffitti risultano trattatati ad intonaco liscio tinteggiato monocolore. Non sono presenti elementi decorativi di alcun genere. Il bagno areato naturalmente da ampia finestra, è dotato di lavabo integrato con mobile laccato bianco e top in graniglia nera, we con cassetta di cacciata incassata, bidet e vasca da bagno. Il rivestimento è in piastrelle sia a pavimento, sia alle pareti in colori coordinati in buono stato di conservazione. Risulta in parte piastrellata anche la parete della cucina riservata alla zona operativa:

Tutte le finestre/portefinestre dell'immobile sono in alluminio con doppio vetro probabilmente coeve alla costruzione; i serramenti sono protetti da avvolgibili in materiale plastico. Tutte le porte interne sono in legno di tipo economico; la porta caposcala è di tipo blindato (a supporto della descrizione dell'immobile si rimanda anche alla documentazione (otografica Sub. Allegato B).

All'appartamento è annesso un ampio terrazzo prospettante a sud sulla via Lucamo, a nord sul distacco del condominio e ad ovest con altro terrazzo. La pavimentazione è in piastrelle di cemento cm. 40,00 x 40,00; in evidenza si rileva proliferazione di vegetazione infestante tra le fughe delle piastrelle. Sul terrazzo sono presenti la struttura di una veranda e una struttura per ricovero attrezzi in materiale ligneo che, previa manutenzione, appaiono ancora utilizzabili.

### Impianti tecnologici:

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, di tipo sfilabile sotto traccia (non è stata fornita certificazione), sebbene con presenza di qualche cavo riportato e spostato transitante in esterno, citofonico, telefonico, TV, gas metano (con contatore ubicato in esterno sul terrazzo) e con sistema di distribuzione del calore a radiatori.



Uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria è collocato sul terrazzo dell'immobile.

Non è presente impianto di condizionamento.

### Esposizione, orientamento, luminosità:

L'unità immobiliare presenta un'ottima luminosità; la finestra della camera e della zona giorno sono esposto a nord, ma con visuale libera e aperta verso la collina; la portafinestra che consente l'accesso al terrazzo prospetta, invece, ad est ed anche in questo caso la visuale è libera sulle colline che circondano la città. Il terrazzo gode di un ottimo soleggiamento e di una visuale molto aperta con scorcio sulla notissima chiesa medioevale di San Siro di Struppa; esso inoltre gode di una particolare tranquillità non interferendo con affacci di altri immobili limitrofi se si esclude il confine con il terrazzo al piano di un appartamento, parte dello stesso complesso, al momento del sopralluogo schermato da cannicciato a garantire una buona privacy. Stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento:

L'appartamento, come riferito dall'Esecutato è stato oggetto anni fa di una importante infiltrazione che ha determinato un parziale all'agamento; l'u.l., già all'epoca dei fatti non più abitata, non è mai stata ripristinata e, pertanto, i soffitti e le pareti della zona giorno e del corridoio sono atfette da gravissimi fenomeni di mulfa; tuttavia, sia i soffitti, sia le pareti del bagno e della camera non presentano l'evidenza del fenomeno. Non risultano neppure deteriorati i pavimenti; nel particolare il pavimento ligneo della camera risulta in ottime condizioni. Si segnala anche la presenza di un'armadiatura a muro nel corridoio. Lo stato manutentivo del bagno è buono; in buone condizioni risultano anche i serramenti, sebbene poco performanti, le porte interne e la porta caposcala. In linea generale l'unità immobiliare necessita solo di un risanamento profondo delle superfici murarie per le pregresse



problematiche; il degrado non appare, tuttavia, dettato da problematiche in essere, ma esclusivamente derivante da un evento accidentale. In riferimento alla pertinenza esterna si specifica che l'Amministrazione del Condominio ha dichiarato di non essere a conoscenza di fenomeni infiltrativi segnalati dalla sottostante proprietà da ritenersi eventualmente a carico dell'impermeabilizzazione del terrazzo annesso alla proprietà in oggetto.

# 3. PROPRIETA' ATTUALE DEL BENE - EVOLUZIONE NEGLI ULTIMI VENTI ANNI

### PROPRIETÀ

Il bene oggetto di stima dal documenti in atti risulta in capo a:

### con proprietà per 1000/1000 (stato civile: vedovo).

### EVOLUZIONE DELLA PROPRIETA' NEGLI ULTIMI VENTI ANNI

La sottoscritta ha preso diretta visione presso la Conservatoria dei Registri di Genova degli atti di provenienza: il sig. risulta aver acquistato l'immobile in data 24/10/1996 dai Sig.ri con Atto a rogito notaio Claudio Canepa, trascritto in atti Prot. 17646 del 08/11/96 n. Repertorio n. 39302. A detti venditori l'immobile era pervenuto per acquisto dai Sigg,ri

con Atto a rogito Notaio Franca Paola Fossati , n. 4153 n. reg. 1545 del 22/11/1990 trascritto a Ge n. 17958 – 26/11/1990.

### 4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo l'immobile non risultava abitato e non risulta costituire neppure nominalmente residenza di alcuno.



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

- 5.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 5.2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuna
- 5.3. Convenzioni matrimoniali, atti di asservimento urbanistico, servitu: nessuna
- 5.4. Altri pesi, trascrizioni, o limitazioni d'uso; nessuna
- 5.4.1 Oneri di natura condominiale o altro:

Su richiesta della sottoscritta lo Studio Amministrazioni Condominiale Porrovecchio (Allegato sub. C) dichiarava che la situazione debitoria dell'Esecutato ammonta ad Euro 7.795,01 data dal saldo esercizio 2016/2017 e preventivo spese 2017/2018, Non risultano deliberate spese riferite a tavori straordinari, come da documentazione allegata ricevuta dall'Amministrazione condominiale.

Lo studio Porrovecchio ha, inoltre, indicato in Euro 1.250,00 la spesa di amministrazione ordinaria annua.

### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

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

Saranno cancellate dalla procedura le seguenti formalità che interessano l'immobile di Via di Creto 6B interno 19:

- IPOTECA a favore di Equitalia Polis S.p.A. sede Napoli (domicilio ipotecario eletto in Genova Via XII Ottobre civ. 1), C.F. 07843060638 iscritta in Genova in data 02/11/2007 (Gen. 47109 Part. 12777;
- IPOTECA a favore di Equitalia Nord S.p.A., sede di Milano C.F. 07244730961 (domicilio ipotecario eletto in Genova via delle Casacce civ. 1) iscritta in Genova in data 04/07/2014



(Gen. 15270, Part. 21333).

Nell'Avviso in atti al creditori iscritti ex Art. 498 C.P.C. l'Avvocato del Creditore procedente riporta che "i Rapporti all'erenti al precitati soggetti appaiono in oggi riconducibili a Agenzia delle Entrate – Riscossione, corrente in Via Giuseppe Grezar 14, Roma, C.F. e P.IVA: 13756881002.

# 7. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEL BENE - AGIBILITA'

## 7.1, Vincoli Plano Urbanistico Comunale (PUC)

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

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

# 7.2. Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali

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



### 7.3. Regolarità edilizia

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

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

### 7.3.1. Progetto edilizio originario, varianti, sanatorie / planimetria catastale

Presso l'Archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Genova è conservato il Progetto dell'immobile rubricato al n. 213/78; alla concessione edilizia seguono alcune varianti: in particolare l'ultima in ordine temporale approvata e, quindi, presa in considerazione per i confronti, è il Prog. N. 392/80 a firma dell'ing. Vitiello e dell'arch. Armanino della Seicon S.p.A. approvato con il Provv. N. 229 del 18/06/1984, ove figurano tra i vari oggetti di variante le "parziali modifiche alle fasce orizzontali e "lievi varianti distribuzione alloggi" (Allegato sub. D). Dal raffronto con lo stato di fatto emerge che:

 Nelle tavole di progetto dei prospetti: il fronte denominato Ovest (in realtà ritenuto essere il prospetto Nord fronteggiante l'area di distribuzione che si dirama dalla Via di Creto) presenta la finestra del vano camera da letto rappresentata di larghezza inferiore rispetto allo stato di fatto.

Inoltre, nelle tavole planimetriche:

- La pianta a quota 116,60 s.l.m., ove si ritiene identificato l'appartamento oggetto di pignoramento, raffigura l'u.i.:
  - con la finestra prima citata congruentemente rappresentata di rnisura inferiore all'attuale larghezza;



- con un vano in più rispetto alla configurazione attuale; detto vano, a
  destinazione cucina risultava separato dall'area soggiorno
  mediante una tramezza in muratura e porta ad un battente;
- con una maggiore superficie del vano di ingresso/soggiorno rispetto allo stato attuale, a comprendere anche un balcone prospettante sulla via Lucarno;
- con una tramezza muraria a rendere indipendente una camera oggi
  priva di detta separazione ed individuata nella presente relazione
  come soggiorno collegato alla zona cottura.

Presso l'Archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Genova risulta anche depositata una pratica per opere interne protocoliata al n. 2170, datata 25/09/1987, a firma del Geom. Caterina Minetti, con richiedente il sig. in allora proprietario sia dell'appartamento identificato con l'int. 19 (oggetto delle presente perizia), sia del limitroto alloggio identificato con l'int. 18; detta pratica riguardante opere di "rifacimento parziale pavimenti, riparazione soffitti, riparazione tramezze interne per ampliare i vani soggiorno, pranzo e spostamento di porta di accesso comune", risulta inerente entrambi gli interni. Essa consta di una sola asseverazione descrittiva senza rappresentazioni grafiche e, pertanto, non risulta apportare nessun chiarimento in relazione alla citata modifica della consistenza planimetrica avvenuta nell'appartamento int. 19. Tuttavia, a tale progetto segue la presentazione da parte della stessa geometra Minetti della planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio che rappresenta la consistenza planimetrica dell'u.i. in oggetto, evidentemente nello stato successivo alle opere interne; inoltre, la visura storica dell'immobile alla situazione del 16/02/1988 con intestazione ai sigg.ri.

riporta chiaramente la dicitura "Frazionamento e fusione del 16/0271988" in



atti dal 16/09/1993 n. 2380.1/1988. L'approfondimento condotto presso l'Agenzia del Territorio ha chiarito che con tale procedura sono stati soppressi due precedenti subalterni e sono stati creati altrettanti subalterni che oggi identificano effettivamente le u.i. di via di Creto 6B interni 18 e 19. In ragione di tale accertamento è possibile ritenere che l'attuale consistenza planimetrica dell'appartamento sottoposto a pignoramento sia stata oggetto di procedura amministrativa. (Allegato sub. E).

Non vi sono, al contrario elementi per ritenere amministrativamente sanata la

### 7.3.2. Decreto di abitabilità

E' stato reperito il decreto di abitabilità cui è attribuito il n. 1295 del 10/09/1988 (sub Allegato F).

discrasia dimensionale della finestra dell'attuale vano camera da letto.

### 7. 4. Verifica Stato di fatto:

Riassumendo, dal raffronto tra il rilievo dello stato di fatto dell'appartamento, il progetto dell'immobile, la pratica riferita alle opere interne del 1987 e la planimetria catastale aggiornata al 1988 risulta che:

- a. la modifica inerente il vano e il balcone oggi afferenti all'interno 18 e nel progetto originario indicati come afferenti all'interno 19 (u.i. oggetto di stima) è stata oggetto di procedura amministrativa;
- b. la modifica inerente la separazione attraverso muratura tra il locale cucina e il locale oggi individuato nella presente relazione come soggiorno è stata oggetto di procedura amministrativa;
- c. la difformità riscontrata in tutta la colonna degli appartamenti del fabbricato inerente la finestra della camera sul fronte nord, rappresentata nel progetto e nel catastale di minore dimensione rispetto all'esistente, non risulta essere stata oggetto di regolarizzazione.



Si ritione che tale ultima problematica rientri nella casistica sanabile con la presentazione di una SCIA per lavori interamente eseguiti (cosiddetta SCIA in Sanatoria) con il pagamento di una sanzione Amministrativa da € 516,00 a € 5.164,00 (come normato dall'art. 37 del DPR 380/2001). Sentito il parere dei Tecnici comunali, per il caso in esame la sanzione pecuniaria è da considerarsi valutabile nel minimo, vale dire pari ad € 516,00, cui sommare il costo della redazione delle pratiche comunali e catastali da parte di un professionista che si stima forfettariamente e complessivamente pari ad € 2.000,00 comprendendo in essi anche oneri di legge.

Il CTU segnala, quindi, che occorrerà procedere ad effettuare tali regolarizzazioni; nel valore espresso in perizia si comprenderanno, pertanto, gli oneri per il citato adempimento.

Si segnala, infine, che dal raffronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie di progetto e catastale non risulta possibile valutare se l'inserimento della vasca da bagno con l'assottigliamento del muro, come indicato a rilievo, sia frutto di opere che hanno comportato modifiche dello spessore della chiusura perimetrale verticale, o la discrasia rilevata sia frutto di imprecisioni/schematizzazioni grafiche nelle tavole di progetto e catastale; si nota ad esempio, infatti, nelle tavole di progetto una rappresentazione che identifica i muri perimetrali della stessa larghezza dei muri divisori interni.

### 8. REDAZIONE DELL'APE - u.i. Via di Creto 6B int. 19

La sottoscritta ha commissionato la redazione dell'attestato di prestazione energetica relativo al fabbricato al dott. Ing. Claudia Fabbri, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Genova con il n. 10026A ed inserito nell'Elenco Regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione



Energetica con il n. 5689.

L'APE dell'unità immobiliare sita in Genova Via di Creto 68 int. 19 che classifica il fabbricato in <u>Classe F</u>, è identificato con il n. 20396, che si allega (sub. Allegato "G") alla presente perizia, insieme alla ricevuta di trasmissione alla Regione del 30/05/2018 Numero Protocollo PG/2018/0154765.

### 9. FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI

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

### 10. STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

### Valutazione di riferimento del bene nell'ambito delle Quotazioni OMI

La quotazione secondo semestre OMI/2017 – per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona catastale n. 65, Fascia/Zona D10: Periferica/Struppa-Prato-Doria-Giro del Fullo riporta per la Tipologia "Residenziale", in stato conservativo "normale",

le seguenti quotazioni:

Tipologia	Stato	Valore A (€/Mq)	Mercate	Superficie
	Conservativo	Mn.	Mas	(IJN)
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1,400	L

### Stima del Bene

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



condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in argomento. È stato verificato che nella zona di Struppa, ed in particolare proprio nel primo tratto della via di Creto e in via Lucarno risultano in vendita parecchi immobili a destinazione residenziale. Nel particolare, si è potuto constatare che le quotazioni richieste per immobili effettivamente raffrontabili per caratteristiche, zona e tipologia, risultavano comprese tra 1.100,00 e 1,300,00 €/mq.

### Determinazione del valore di mercato unitario

Oltre a quanto sopra precisato, per la specifica individuazione del segmento di valore delle quotazioni si sono ponderati i seguenti elementi caratterizzanti cui attribuire rispettivi coefficienti di incremento/decremento:

### In riferimento alla zona:

fra gli elementi di pregio si richiama la perifericità rispetto al centro cittadino nell'inserimento in contesto residenziale tranquillo e ricco di spazi verdi, in un quartiere fortemente e storicamente connotato, con un alto numero di esercizi commerciali e servizi; la buona accessibilità carrabile,

Elementi considerabili di decremento del valore sono, invece, da considerarsi: la media difficoltà di parcamento; la media lontananza dai mezzi pubblici; la lunghezza dei percorsi degli stessi mezzi che in ore di punta presuppongono tempistiche importanti.

### In riferimento all'immobile:

si sono valutate alcune caratteristiche che qualificano l'u.i., rispetto alla tipologia media di immobili assimilabili: l'ottima esposizione e luminosità naturale; la presenza di un ampio terrazzo che costituisce in generale un elemento molto gradito e la buoria manutenzione del locale bagno. Per contro, si è ritenuto



particolarmente influente in termini di deprezzamento la situazione manutentiva dell'u.i. in riferimento alle importanti tracce di pregresse infiltrazioni e il degrado dei prospetti di tutto il complesso edilizio.

In riferimento alla stima del bene appare anche determinante tenere in considerazione l'alto numero di immobili attualmente immessi sul mercato; Infatti, dalle analisi condotte è emerso che nella zona specifica molti di essi permangono invenduti per lunghi periodi.

Ritenendo tutti gli aspetti sopra menzionati determinanti per la stima del bene, su attenta ponderazione degli stessi si reputa congruo inquadrare il valore di mercato dell'immobile nel segmento medio rispetto ai valori dell'OMI, valutando che il valore unitario possa attestarsi in € 1.150,00/mq.

In tale valutazione si sono tenuti in considerazione gli oneri di ristrutturazione che, a prescindere da eventuali opere di miglioria generale, risulta rilevante in considerazione della necessità di risanamento degli intonaci di pareti e soffitti.

### CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILE VIA DI CRETO 6B INT. 19

Appartamento, via di Creto civ. 6B Interno 19: cat. A/3 con sup. commerciale pari a mq 76,50.

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

Sup. mq 76,50 x €/mq 1.150,00 = € 87.975,00 (Euro

ottantasettemilanovecentosettantacinque/00)

Al valore così ottenuto si ritiene opportuno sottrarre:

- Il debito riferito alle spese condominiali pari ad € 7.795,01;
- gli oneri di regolarizzazione edilizia (pratica presso edilizia Privata del Comune di Genova) forfettariamente indicati pari ad € 2.000,00;



A giudizio della sottoscritta, pertanto, ponderate tutte le situazioni gravanti sull'immobile, la cifra che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'appartamento nel suo complesso è pari ad € 78.179,99 arrotondato per difetto ad € 78.000,00 (Euro settantottommila /00).

....

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

sub. A: Rilievo dell'unità immobiliare;

sub B: Documentazione fotografica dell'immobile;

sub C: Dichlarazione Amministratore condominiale;

sub D: Planimetria e prospetto riferiti al progetto di costruzione dell'immobile;

sub E: Planimetria catastale;

sub F: Decreto di abitabilità:

sub G: Attestato di prestazione energetica.

La presente relazione, composta di n. 25 pagine e allegati da A ad G, viene trasmessa telematicamente e depositata in Cancelleria in copia cartacea. La sottoscritta attesta di aver inviato copia della presente relazione al creditore procedente e all'esecutato nel rispetto della normativa vigente.

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

Con osservanza

Genova, 05 giugno 2018

II C.T.U.

Dott, Arch, Michela Ravera

