

S I M O N E A R D I G O ' A R C H I T E T T O

Piazza Marsala, 4/6a - 16122 Genova

mobile +39 347 0554683 -- fax 010 8632090

e-mail: simoneardigo@saworkshop.com

PEC: simone.ardigo@archiworldpec.it

Cod. fis. RDGSMN71M10F205G - Part. IVA 02558950131

Tribunale di Genova



R.G. esecuzione 843/2017

G.E.: Dott. ROSARIO AMMENDOLIA

Creditore procedente

contro

Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Bene Immobiliare sito in

Salita Vecchia di Nostra Signore del Monte, civ.11-13

Comune di Genova



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.843/2017 – Salita Vecchia Nostra Signora del Monte 11 – 16143 Genova

Sommario

CAPITOLO PRIMO	3
Premessa.....	3
CAPITOLO SECONDO.....	5
Beni pignorati oggetto di stima.....	5
CAPITOLO TERZO.....	5
Operazioni preliminari e sopralluogo	5
CAPITOLO QUARTO.....	6
Descrizione del bene	6
<i>Descrizione generale</i>	6
<i>Descrizione del fabbricato</i>	7
Descrizione immobile oggetto di stima	8
Consistenza	9
Confini.....	10
Dati catastali	11
Stato di occupazione	11
Destinazione urbanistica e vincoli	11
Regolarità edilizia	12
CAPITOLO QUINTO	14
Regime Patrimoniale - Convenzioni Matrimoniali - Residenza	14
CAPITOLO SESTO.....	14
Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	14
CAPITOLO SETTIMO	14
Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene non opponibili all'acquirente.....	14
CAPITOLO OTTAVO	15
Stima e prezzo a base d'asta	15
CAPITOLO NONO	18
Divisibilità dell'immobile	18
ALLEGATI	18



CAPITOLO PRIMO

Premessa

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Rosario Ammendolia affidava allo scrivente Dott. Arch. Simone Ardigo', con studio in Genova, Piazza Marsala, 4/6a, tel. 347.055.46.83 - iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al N° 3715 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova e nominato Perito Estimatore nella procedura di cui in epigrafe, l'incarico di effettuare la valutazione dei beni oggetto di pignoramento, sottoponendo alla scrivente i quesiti di seguito integralmente riportati:

a) *verifichi l'esperto innanzi tutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*

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

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

b) *faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

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

A questo fine è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari 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;



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.843/2017 – Salita Vecchia Nostra Signora del Monte 11 – 16143 Genova

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

Dovranno essere indicati:

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

6. *l'esistenza di formali, 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*



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.843/2017 – Salita Vecchia Nostra Signora del Monte 11 – 16143 Genova

della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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 consolidamento del titolo in sanatoria.

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

c) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificandolo in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debito dell'esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

CAPITOLO SECONDO

Beni pignorati oggetto di stima

Il bene oggetto di perizia è costituito da:

- una unità immobiliare, con accesso indipendente sito in Salita Vecchia Nostra Signora del Monte civ.11, composta da tre piani, uno piano primo sottostrada, un piano terra, un piano primo;
- un cortile;
- un piccolo fabbricato, composto da un unico vano accessorio non collegato direttamente all'immobile, denominato "ex pollaio", come riportato nell'atto di compravendita;

il tutto nella delegazione di San Fruttuoso, nel Comune di Genova.

CAPITOLO TERZO

Operazioni preliminari e sopralluogo

(allegato I)

La particolare procedura che lega l'esecuzione immobiliare ad un fallimento ha reso necessario relazionarsi in prima battuta con la curatrice del fallimento stesso, la Dott.ssa Bianca Maria Cosò (R.F.10 e 53/2017 – Giudice Dr. Renato Delucchi).

Tale fallimento riguardante più immobili aveva già sottoposto a perizia l'immobile oggetto dell'esecuzione: quindi, come da indicazioni ricevute dal G.E. durante il colloquio del 19.01.2018, il lavoro di perizia doveva consistere nel valutare quanto prodotto dal primo perito



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.843/2017 – Salita Vecchia Nostra Signora del Monte 11 – 16143 Genova

il Geom. Davide Bottaro con la sua relazione del 30.10.2017 anche in virtù del tempo che è passato da quella data.

Il giorno 26.01.2018 si è quindi effettuato il sopralluogo di rito all'immobile oggetto di stima di Salita Vecchia Nostra Signora del Monte n.11 grazie al precontatto con la residente dell'immobile stesso, (contatto ricevuto dalla Dott.ssa Bianca Maria Cosò).

Dopo aver effettuato il sopralluogo di rito e dopo aver analizzato la relazione in ns mani si è resa evidente la necessita di produrre una nuova perizia di stima in quanto la documentazione esistente risultava carente di informazioni e non esaustiva per sostenere una vendita dell'immobile stesso.

In particolare, i dati delle consistenze dell'immobile non avevano una giustificazione plausibile e l'immobile stesso non risulta conforme alla documentazione catastale in quanto, com'è risultato dal sopralluogo stesso, sono tante le difformità e quindi mancava una adeguata rappresentazione grafica.

Ho inoltre esperito accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Genova, l'Ufficio Anagrafe di Genova e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova.

Infine, ho compiuto indagini di mercato al fine di assumere tutti gli elementi utili alla redazione della stima.

Premesso quanto sopra io sottoscritto Arch. Simone Ardigò, ottenute le necessarie risultanze dalle indagini esperite, verificati gli atti, posso dar conto e procedere ad esporre le risposte ai Quesiti.

CAPITOLO QUARTO

Descrizione del bene

Descrizione generale

(allegato A)

Gli immobili oggetto di stima sono situati nel Comune di Genova in Salita Vecchia Nostra Signora del Monte civ.11 ai margini del quartiere di San Fruttuoso.

In generale la zona in cui è collocato l'appartamento ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici moderni in linea di 6/7 piani fuori terra.

Salita Vecchia Nostra Signora del Monte è un'unica e stretta mattonata carrabile caratterizzata da una fortissima pendenza che è anche la "crösa" di accesso al "Santuario di Nostra Signora del Monte" che si trova a circa 500 mt a monte della strada.

La stessa via fa da confine alla limitrofa scuola privata "Istituto Pavoniano Fassicom" con accesso da Via Imperiale.

Salita Vecchia Nostra Signora del Monte, a valle, nasce da come diramazione di Via Marina di Robilant che è una perpendicolare a Via Giovanni Torti arteria di circolazione del quartiere di San



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.843/2017 – Salita Vecchia Nostra Signora del Monte 11 – 16143 Genova

Fruttuoso.

Sia Via Marina di Robilant e Via Giovanni Torti sono vie di grande vitalità e di riferimento per i servizi, sia pubblici che commerciali, quali scuole pubbliche, private, negozi e uffici.

È da evidenziare che, rispetto alla zona, i parcheggi pubblici sono limitati.

Salita Vecchia Nostra Signora del Monte è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT n.46, 67, 89 e 604 di Via Aldo Manuzio, che fa da circonvallazione a monte rispetto a Via Marina di Robilant e Via Giovanni Torti.

Descrizione del fabbricato

(allegato B)

L'immobile oggetto di stima di Salita Vecchia Nostra Signora del Monte civ.11 è un appartamento realizzato tramite un frazionamento di una villa d'epoca (denominata "Villa Huber"), con ingresso indipendente, e uno sviluppo, in generale, su tre piani di cui due fuori terra a destinazione residenziale e due piani, piano terra e seminterrato, addossati ad un muro contro terra.

Oltre all'appartamento a tre livelli vi è un cortile, un piccolo fabbricato, composto da un unico vano accessorio non collegato direttamente all'immobile, denominato "ex pollaio", come riportato nell'atto di compravendita.

L'accesso alla proprietà è in comune con il civ. 9B tramite un cancello carrabile ubicato sul fronte strada comunale ed un disimpegno in comune su cui si affacciano i due diversi ingressi carrabili.

Al bene si accede percorrendo la strada carrabile comunale, molto ripida e di ridotte dimensioni, pressoché una mattonata, in parte provvista sul lato estremo di un marciapiede formato da gradini in mattoni e cemento per facilitarne il percorso ai pedoni a causa della sua ripidità.

L'accesso carraio è costituito da un cancello in ferro che dà accesso ad uno spazio intercluso di manovra in comune con il civ. 9B, da cui si accede ad una seconda area non delimitata, di proprietà del civ.11, dove trovano posto una tettoia a protezione di n°3 posti auto, da cui infine tramite un secondo cancello si accede al cortile dove affaccia ed ha i suoi accessi l'unità abitativa.

È da evidenziare che l'accesso carraio alla proprietà oggetto di perizia è posizionato al di fuori dell'area in oggetto: in considerazione della sua indispensabilità per poter permettere l'accesso carrabile alle due proprietà, quindi ai civici 11 e 9B, tale area è gravata di servitù di passaggio carrabile per entrambi.

Lungo Salita Vecchia Nostra Signora del Monte, oltre il cancello carraio sopra descritto, è presente un cancello pedonale.

L'immobile è dotato di ampi affacci finestrati che collegano direttamente i locali del piano terra alla corte antistante ubicata sul lato sud, conferendo all'appartamento una particolare abitabilità.



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.843/2017 – Salita Vecchia Nostra Signora del Monte 11 – 16143 Genova

L'unità immobiliare principale (appartamento) è rappresentata da una porzione dell'edificio costruito alla fine del '900 (come da traccia trovata tra la documentazione comunale - Progetto Costruttivo n.87 del 1893) con la relativa area esterna con una ampia vista panoramica aperta sulla bassa valle.

Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, quindi con struttura di tipo misto muratura in pietra/mattoni e in C.A. per le strutture orizzontali del piano primo, mentre per i restanti piani i solai sono a volta ed in muratura.

La ristrutturazione (presumibilmente recente data non precisabile) ha impiegato tecniche miste con tavolati e cartongessi per le pareti.

Descrizione immobile oggetto di stima

(allegato B)

L'alloggio è composto da:

- Piano interrato con vano scala con wasistas di collegamento al piano terra e accesso diretto all'esterno tramite scala esterna.

Sono presenti cinque vani, di cui tre (cantina 1, 2 e locale di disimpegno centrale) con soffitti a volta.

La cantina 3 è adibita a cucina, lavanderia e forno con elaborata cappa e camino e con piccolo wasistas.

Cantina 2, locale di disimpegno centrale e cantina 4 sono privi di finestre.

- Piano terra con sala da pranzo con accesso diretto dal cortile.

La sala da pranzo è collegata alla cucina tramite varco e muretti divisori: all'interno del locale cucina si trovano dei divisori in muratura che contengono dei pensili e mobili cucina.

Collegati alla cucina ci sono due locali ripostiglio: il ripostiglio 1 ha una finestrella collegata ad un cavedio esterno.

È presente un salone con accesso diretto dal cortile esterno da cui si accede ad un disimpegno per il bagno e antibagno.

Tramite un disimpegno si accede alle camere 1 e 2 del piano terra oltreché alla scala di distribuzione che da accesso al piano interrato sopra descritto e al piano primo

- Piano primo costituito dal disimpegno del vano scala che da accesso alle camere 3 e 4 ed al bagno 3

Le altezze intere sono variabile: si rimanda alla tavola di rilievo (TAV.4) per le specifiche.

Si precisa che il soffitto a volta è presente in:

- Piano interrato: cantina 1, 2 e locale di disimpegno centrale
- Piano terra: locale di ingresso, cucina e ripostigli oltreché bagno 1
- Piano primo: bagno 3



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.843/2017 – Salita Vecchia Nostra Signora del Monte 11 – 16143 Genova

Per quanto riguarda le finiture abbiamo:

- **Infissi:**
 - Interni: finestre in pvc, tutte con vetro doppia camera, porte interne in legno massello di tipo artigianale;
 - Esterni: persiane metalliche a gelosia.
- **Pavimenti:** rivestimento ceramico nei bagni, in ardesia con cubetti di marmo bianco in tutti i locali ad esclusione del vano cucina e sala pranzo che è in marmo bianco e cubetti in marmo grigi, i gradini della scala di collegamento ai piani sono in ardesia.
- **Pareti:** intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati. In cucina il rivestimento murario verticale è in ceramica h. m. 1.50, in bagno e antibagno il rivestimento murario ceramico verticale h. m. 2.00, entrambi di scelta media.
- **Bagno al piano terra:** sono presenti una tazza a sedere, un bidet, una grande vasca e una doccia con box in policarbonato ed alluminio.
- **Antibagno piano terra:** sono presenti due lavabi a incasso.
- **Bagno al piano primo:** sono presenti due lavabo a colonna, una tazza a sedere, un bidet ed una vasca.
- **Corte:** la pavimentazione della rampa compreso lo spazio coperto dalla tettoia fino all'area prospiciente il fabbricato, risulta in autobloccanti in cls., solo un piccolo spazio sul lato est risulta occupato da un'aiuola.

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas di città, la caldaia a muro è installata in cucina.

L'impianto elettrico è di recente realizzazione, è sfilabile e ripartito in zone.

L'unità oggetto di stima versa in un trascurato stato di manutenzione e di conservazione: sono stati riscontrati molti segni di umidità anche se non sono evidenti infiltrazioni di acqua.

Al momento del sopraluogo mancava l'utenza idrica in quanto era stata interrotta l'erogazione.

I prospetti versano in normale stato di conservazione.

Consistenza

(allegato C)

Unità immobiliare,

Superficie ***piano primo sottostrada***:

superficie netta = 59,80 mq;

superficie lorda = 97,50 mq;

altezza media netta = 2,70 m;

altezza media lorda = 3.00 m;

volume lordo = (97,50 mq x 3,00 m) = 292.50 mc

superficie lorda del piano primo sottostrada, calcolato al 20% = (97,50 mq x 0,20) = 19,50 mq



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.843/2017 – Salita Vecchia Nostra Signora del Monte 11 – 16143 Genova

Superficie **piano terra**:

superficie netta = 108,20 mq;

superficie lorda = 149,37 mq;

altezza media netta = 3,00 m;

altezza media lorda = 3,30 m;

volume lordo = (149,37 mq x 3,30 m) = 492,92 mc

Superficie **piano primo**:

superficie netta = 40,00 mq;

superficie lorda = 55,80 mq;

altezza media netta = 3,40 m;

altezza media lorda = 3,70 m;

volume lordo = (55,80 mq x 3,70 m) = 206,46 mc

superficie lorda totale immobile = 19,50 + 149,37 + 55,80 = 224,67 mq

Superficie **cortile** = 464,30 mq;

superficie lorda del cortile verrà calcolata al 10% = (464,30 mq x 0,10) = 46,43 mq,

Superficie **ex pollaio** = 3,69 mq;

superficie lorda del cortile verrà calcolato al 20%, in quanto locale accessorio non collegato ai vani principali = (3,69 mq x 0,20) = 0,74 mq,

superficie totale immobile = 224,67 + 46,43 + 0,74 = 271,84 mq

superficie commerciale = 271,84 mq

Confini

Gli **immobili** confinano:

Nord Est: civico 15

Sud Est: distacco

Sud Ovest: cortile

Nord Ovest: Salita Vecchia Nostra Signora del Monte



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.843/2017 – Salita Vecchia Nostra Signora del Monte 11 – 16143 Genova

Dati catastali

(Allegato D)

Catasto Fabbricati del Comune di Genova:

----- proprietaria per la quota di piena proprietà.

Comune di Genova -Sezione Urbana GED - Foglio 44 - Particella 886 - Subalterno 1 – Zona Censuaria 1 – Salita Vecchia Nostra Signora del Monte civico 11 - piano primo sottoterra, piano terra, piano primo – Categoria A/7 (abitazioni in villini) - Classe 3 – Consistenza 10 vani - Superficie Catastale Totale: 249 mq, totale escluse aree scoperte: 249 mq - Rendita 1.704,31 €.

Stato di occupazione

(allegato H)

Il bene è attualmente abitato dalla cognata della FALLITA, con i relativi figli nonché nipoti dei falliti.

Si evidenzia è stato inserito negli allegati un “contratto di comodato d’uso gratuito” (privo di firme) che è stato fornito dalla al momento del sopraluogo dell’immobile.

Destinazione urbanistica e vincoli

(allegato A)

L’area zona in cui è sito l’immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualficazione Urbanistica – Residenziale (AR-UR).

Le funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi privati liberi da asservimento e parcheggi privati in diritto di superficie.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quegli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

L’ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all’intero edificio.

Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d’uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.

L’area oggetto di interesse rientra nell’ambito 53G, Genova – Levante, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.843/2017 – Salita Vecchia Nostra Signora del Monte 11 – 16143 Genova

Regolarità edilizia

(allegato C, D, G)

- *Ufficio Agibilità del Comune di Genova:*
non esiste un decreto di abitabilità;
- *Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova:*
esiste un provvedimento n.919 del 12/11/1996 ;
- *Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova:*
esistono presso l'archivio progetti del Comune di Genova:
 - un Progetto Costruttivo n.87 del 1893,
 - una Domandina n.877/1982, per modifica apertura ed installazione n.2 cancelli,
 - una Domandina n.828/1988, per mantenimento di una tettoia a copertura di posti auto
 - una Denuncia di Inizio Attività DIA n.2688/1996, per mantenimento in sanatoria e completamento box,
 - una Autorizzazione n.836/1997, per trasformazione copertura

L'immobile oggetto di perizia è protagonista di varie pratiche edilizie che sono state esaminate e messe a disposizione dello scrivente durante il sopralluogo presso gli Uffici *Visura Progetti del Comune di Genova del 27.03.2018.*

Preventivamente è stato cercato un contatto con i progettisti (STUDIO MANETTI di Genova nelle persone dell'Ing. Mario Manetti e Geom. Mariella Orsini) che risultano evidenziati nelle ricerche di visura on line del Comune di Genova (vedere allegati) dove si evince un percorso concessorio molto elaborato relativo all'immobile oggetto di stima: purtroppo i tecnici ci informano (vedere comunicazioni del 09.02.2018) che non sono in grado di fornire le informazioni richieste.

Durante l'analisi progetti è risultato che, relativamente alle pratiche a firma di

- Domandina n.828/1988, per mantenimento di una tettoia a copertura di posti auto: trattasi di pratica riguardante la richiesta di mantenimento della tettoia a copertura dei posti macchina, pratica presentata il 12.12.1989.
Tale pratica ha ottenuto un parere contrario da parte della Commissione Edilizia e non esistono condoni su questa tettoia.
- Autorizzazione n.836/1997, per trasformazione copertura: trattasi di pratica riguardante la trasformazione della copertura piana in copertura a falde dell'edificio, pratica del 25.02.1997.
La pratica non è di interesse in quanto l'immobile oggetto di perizia è al piano terra/interrato della palazzina che ha altri due livelli superiori con accessi e unità immobiliari diverse.
- una Denuncia di Inizio Attività DIA n.2688/1996, per mantenimento in sanatoria e completamento box: è una pratica che non riguarda il lotto oggetto di perizia ma in quanto è relativa al garage che è presente a fianco.



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.843/2017 – Salita Vecchia Nostra Signora del Monte 11 – 16143 Genova

In mancanza di un progetto depositato relativo sia all'appartamento che agli spazi esterni abbiamo impostato la verifica sulla conformità dell'immobile prendendo in considerazione la planimetria catastale (risalente al 2005) oltreché l'estratto di mappa dell'area (VAX) del terreno.

Ci si trova di fronte ad una serie di irregolarità che riguardano:

Per quanto riguarda l'appartamento ci sono delle piccole difformità al piano terra in sala.

In esterno invece abbiamo:

- L'esistenza di una struttura che funge da canile: tale manufatto non compare nella mappa catastale
- L'esistenza di una tettoia a copertura di un'area destinata a parcheggio per 4 posti macchina: tale manufatto è riconducibile, in parte, a quanto segnato nell'estratto di mappa dell'area (VAX) C'è inoltre l'evidenza che un progetto, forse relativo a quella tettoia (Domandina n.828/1988 come evidenziato sopra per la quale però non sono stati trovati gli elaborati grafici) è stata presentata ma anche bocciata dalla Commissione Edilizia
- L'esistenza di un locale legnaia nell'angolo della proprietà nella zona della scala esterna che porta agli interrati
- L'esistenza di una serie di cancellate e aiuole anch'esse senza una giustificazione edilizia.

Questi elementi non hanno una legittimazione urbanistica in quanto non hanno giustificazione a livello di pratiche edilizie come verificato presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova.

Dal confronto dello stato attuale con la planimetria catastale l'immobile risulta difforme alla planimetria stessa (si rimanda alle tre tavole allegate - TAV. 1 - STATO DI FATTO, TAV. 2 - STATO AUTORIZZATO, TAV. 3 - STATO DI RAFFRONTO).

Inoltre, come evidenziato nella TAV.7, anche la planimetria catastale del 2005 è da rivedere: le dimensioni dell'appartamento sono diverse rispetto a quanto rilevato.

Le difformità interne all'abitazione possono essere sanate con una pratica in sanatoria (C.I.L.A.). Sono da prevedere delle sanzioni che, nel caso l'istanza viene fatta in "autodenuncia" sono pari € 32,00 di "diritti di segreteria" e € 1.000,00 di sanzione, per un totale di €1.032,00, escluso il costo del tecnico.

Per le difformità degli elementi esterni è difficile esprimersi in quanto devono essere oggetto di una pratica specifica da sottoporre alla "Commissione Edilizia": presumibilmente, visto che la tettoia era già stata bocciata, si dovranno concordare delle modifiche per arrivare a definire una approvazione almeno di quel elemento.

Inoltre sarà opportuno fare una pratica di aggiornamento catastale il cui costo è pari a € 50 di presentazione pratica.

Il costo globale dell'attività di regolarizzazione delle difformità, quindi dell'espletamento della pratica C.I.L.A. e dell'aggiornamento catastale, il tutto eseguito da tecnico abilitato, compreso anche il suo onorario, si può attestarsi intorno ai € 4.000,00 circa (€ 1.500,00 per le opere interne e di € 2.500,00 per le opere esterne).



CAPITOLO QUINTO

Regime Patrimoniale - Convenzioni Matrimoniali - Residenza

(allegato E)

, risulta deceduto a Genova in data
.....
21/05/2016, di stato civile vedovo della Sig.ra

CAPITOLO SESTO

Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (ipoteche, pignoramenti, rate amministrazione)

Resteranno a carico dell'acquirente:

1. la servitù di veduta da parte del condominio civico 15 di Salita Vecchia di Nostra Signora del Monte,
2. la servitù di scarico acque bianche e acque nere da parte del condominio civico 15 di Salita Vecchia di Nostra Signora del Monte, nell'impianto di fognatura insistente sulla proprietà. Il suddetto condominio partecipa alle spese, ordinarie e straordinarie, di manutenzione del suddetto tratto di fognatura,
3. La servitù di passaggio ad una porzione del cortile da parte del civico 9B.

PS. Gli abitanti del civico 13 utilizza il cortile per poter accedere alla propria abitazione.

CAPITOLO SETTIMO

Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene non opponibili all'acquirente

TRASCRIZIONI

- In data 01/06/1982 – Registro Generale n.11815, Registro Particolare n. 8683, Atto tra Vivi di Compravendita contro Huber Ferruccio per la quota di ½ di proprietà, Huber Mafalda per la quota di ½ di proprietà, a favore di per la quota di piena proprietà.
- In data 23/06/2017 – Registro Generale n.19776, Registro Particolare n. 13561, Atto Giudiziario Sentenza Dichiarativa di Fallimento (Rep. n.54 del 19/05/2017) controper la quota di piena proprietà, a favore di Massa dei Creditori diper la quota di piena proprietà.
- In data 02/11/2017 – Registro Generale n.36398, Registro Particolare n. 26294, Atto Esecutivo, Verbale di Pignoramento Immobili (Rep. n.10203/2017 del 02/11/2017) controper la quota di piena proprietà, a favore di Banca Carige spa per la quota di piena proprietà.



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.843/2017 – Salita Vecchia Nostra Signora del Monte 11 – 16143 Genova

ISCRIZIONE

- In data 29/11/2004 – Registro Generale n.57040, Registro Particolare n.13164, Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo (Rep. n.76574/17392 del 22/11/2004), contro per la quota di piena proprietà a favore di Banca Carige spa per la quota di piena proprietà.
- In data 01/07/2010 – Registro Generale n.21931, Registro Particolare n.4412, Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo (Rep. n.90210/27327 del 30/06/2010), contro (terzo datore di ipoteca), (debitori non datori di ipoteca), a favore di Banca Carige spa per la quota di piena proprietà.
- In data 01/07/2013 – Registro Generale n.18682, Registro Particolare n.2103, Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo (Rep. n.3848/3227 del 28/06/2013), contro (terzo datore di ipoteca),(debitori non datori di ipoteca), a favore di Banca Carige spa per la quota di piena proprietà.

CAPITOLO OTTAVO

Stima e prezzo a base d'asta

Metodo di stima

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

- 1) comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP);
- 2) superficie dell'immobile (mq);

per cui

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.

quindi,

La superficie commerciale del lotto è pari a 271,84 mq;



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.843/2017 – Salita Vecchia Nostra Signora del Monte 11 – 16143 Genova

Rispetto alla Tabella dell’Agenzia dell’Entrata OMI ci si posiziona nella fascia delle “Abitazioni civili” non coerente con la categoria catastale di riferimento A/7 (Abitazioni in villini), il tutto collegato alla zona di riferimento:

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1									
Provincia: GENOVA									
Comune: GENOVA									
Fascia/zona: Semicentrale/S.FRUTTUOSO TU.M (P.ZZA MARTINEZ-V.TORTI-V.G.B.D'ALBERTIS-V.BERGHINI-V.DONGHI-V.CASONI)									
Codice zona: C02									
Microzona: 75									
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico									
Destinazione: Residenziale									
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)		
		Min	Max		Min	Max			
Abitazioni civili	Normale	1500	2200	L	5,5	8,1	L		
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1700	L	4,7	7	L		
Autonimesse	Normale	1150	1700	L	4,7	6,9	L		
Box	Normale	1950	2900	L	7,7	11,5	L		
Posti auto coperti	Normale	1900	2750	L	7,6	11,3	L		
Posti auto scoperti	Normale	1700	2500	L	6,9	10,2	L		

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella colonna “in buono stato”, il tutto collegato alla zona di riferimento di Via Manuzio:

Prezzi abitazioni anno 2016	Quartiere	€	Ristrutturato/Nuovo		In buono stato		Da ristrutturare	
			Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
S.FRUTTUOSO - Via Amarena	€	1.900	2.100	1.650	1.900	1.450	1.650	
S.FRUTTUOSO - Via Ayroli	€	1.900	2.200	1.700	1.900	1.450	1.700	
S.FRUTTUOSO - Via Barrili	€	1.900	2.200	1.700	1.900	1.450	1.700	
S.FRUTTUOSO - Via Berghini	€	1.850	2.050	1.600	1.850	1.150	1.600	
S.FRUTTUOSO - Via Donaver	€	1.800	2.100	1.450	1.700	1.150	1.350	
S.FRUTTUOSO - Via Donghi	€	1.850	2.100	1.500	1.900	1.150	1.500	
S.FRUTTUOSO - Via G.B. d Albertis	€	1.900	2.200	1.650	1.900	1.450	1.700	
S.FRUTTUOSO - Via Gaulli	€	1.700	1.900	1.350	1.600	1.050	1.250	
S.FRUTTUOSO - Via Giacometti	€	1.900	2.200	1.600	1.900	1.450	1.600	
S.FRUTTUOSO - Via Giovanni XXIII	€	2.200	2.450	1.900	2.200	1.650	1.900	
S.FRUTTUOSO - Via Manuzio	€	2.000	2.150	1.800	2.000	1.600	1.800	
S.FRUTTUOSO - Via Torti	€	1.900	2.150	1.600	1.900	1.450	1.600	

Pertanto, come riportato nella tabella di calcolo sotto sviluppata, si evidenziano i due conteggi (OMI e FIAIP):

Il prezzo applicato nella Stima è dato dal prezzo medio dei valori medi OMI e FIAIP:



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.843/2017 – Salita Vecchia Nostra Signora del Monte 11 – 16143 Genova

TABELLA DI COMPARAZIONE - Salita Vecchia Nostra Signora del Monte civ. 11				
RIFERIMENTI	PREZZO €/Mq			
Osservatorio Mercato Immobiliare	minimo	€ 1.500,00		
	medio	€ 1.850,00		
	massimo	€ 2.200,00		
Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali	minimo	€ 1.600,00		
	medio	€ 1.700,00		
	massimo	€ 1.800,00		
	PREZZO MEDIO €/Mq	SUPERFICIE Mq	VALORE OMI €	
	minimo	€ 1.550,00	271,84	€ 421.348,90
	medio	€ 1.775,00	271,84	€ 482.512,45
	massimo	€ 2.000,00	271,84	€ 543.676,00

A questo valore vanno sottratti i costi di regolarizzazione delle difformità edilizie pari a € 4.000,00, incluso il valore dell'operato del tecnico che seguirà la pratica edilizia.

$$€ 482.512,45 - € 4.000,00 = € 478.512,45$$

Nota. Non sono riportati i costi di regolarizzazione delle parti esterne, in quanto non quantificabile, fino alla presentazione della pratica.

Il risultato della stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova di Salita Vecchia di Nostra Signora del Monte civ. 11, risulta essere di:

$$€ 478.512,45 \text{ (quattrocentosettantottocinquecentododici/45 euro).}$$

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità ridurrò il valore stimato del 10 % determinando così il prezzo intero da assumere in € 430.661,20 (quattrocentotrentaseicentosessantuno/20 euro).

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà del Sig. dell'immobile è pari a **€ 431.000,00 (quattrocentotrentuno/00 euro)** che deriva dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.



CAPITOLO NONO

Divisibilità dell'immobile

L'immobile non è divisibile in natura.

A compimento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto Arch. Simone Ardigo', deposita la presente relazione e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Genova, 14.05.2018

Arch. Simone Ardigo'



Simone Ardigo'

ALLEGATI

- A. Inquadramento urbanistico territoriale
- B. Documentazione fotografica
- C. Planimetria di rilievo stato attuale, autorizzata e di raffronto
- D. Visura e planimetria catastale
- E. Estratto certificato di morte
- F. Atto di Compravendita
- G. Verbale di sopralluogo
- H. Contratto di comodato d'uso gratuito
- I. Attestazione Certificato Energetico

Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova - n° 3715

CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GENOVA, n° 2954

Sede Legale e Ufficio: Piazza Marsala, 4/6a - 16122 Genova

Workshop: Via Fieschi 3/3 - 16122 Genova

mobile +39 347 0554683 -- fax 010 8632090

e-mail: simoneardigo@saworkshop.com

Web site: www.saworkshop.com

skype: [simone.ardigo](https://www.skype.com/name/simone.ardigo)

Cod. fis. RDGSMN71M10F205G - Part. IVA 02558950131

