

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 782/2017
G.E.: Dott. ROSARIO AMMENDOLIA

BANCA BPM spa
Creditore procedente

contro

XXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXX
Debitrice eseguita

Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Beni Immobili siti in
Via Privata Assunta Costa, civ.9
Comune di Santa Margherita ligure (GE)

Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.782/2017 – Via Privata Assunta Costa 9 – 16038 Santa Margherita Ligure (GE)

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 fabbricato</i>	6
Descrizione immobile	6
Consistenza	7
Confini	9
Dati catastali	9
Stato di occupazione	9
Destinazione urbanistica e vincoli	10
Regolarità edilizia	11
CAPITOLO QUINTO	12
Visura Camerale	12
CAPITOLO SESTO	12
Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.....	12
CAPITOLO SETTIMO.....	13
Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene non opponibili all'acquirente	13
CAPITOLO OTTAVO	14
Stima e prezzo a base d'asta	14
CAPITOLO NONO	16
Divisibilità dell'immobile	16
ALLEGATI	16

CAPITOLO PRIMO

Premessa

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Rosario Ammendolia affidava allo scrivente Dott. Arch. Simone Ardigò, 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;

2. *una sommaria descrizione del bene;*

Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.782/2017 - Via Privata Assunta Costa 9 - 16038 Santa Margherita Ligure (GE)

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 della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il*

Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.782/2017 - Via Privata Assunta Costa 9 - 16038 Santa Margherita Ligure (GE)

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:

Abitazione e box pertinenziale siti in Via Privata Assunta Costa civ.9, nel Comune di Santa Margherita Ligure(GE).

CAPITOLO TERZO

Operazioni preliminari e sopralluogo

(allegato F)

Come stabilito dalla procedura ho inviato dapprima lettera raccomandata alla società debitrice "XXXXX Società XXXXX" (05/01/2018), al fine di comunicare la data del sopralluogo (24/01/2018) previo contatto con il legale rappresentante della società il Sig.re XXXX XXX di XXX XXXXX col quale si è concordato l'accesso all'interno dell'immobile oggetto di perizia.

Ho esperito accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Chiavari (di riferimento alla zona di Santa Margherita Ligure - GE).

Si è inoltre esperito ulteriori accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Margherita Ligure (GE) con un primo accesso il 24.01.2018 ed un secondo successivo il 31.01.2018 in quanto al primo accesso non erano disponibili alcuni documenti conservati in un archivio esterno al comune.

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 Santa Margherita Ligure (GE), in Via Privata Assunta Costa civ.9 nella zona residenziale collinare alle spalle della stazione ferroviaria del Comune di Santa Margherita Ligure (GE).

Percorrendo circa 500 metri si arriva al mare, quindi dirigendosi verso valle, da Via Privata Assunta Costa ci si immette in Via Fiume che, parallela all'asse ferroviario, collega il cavalcavia della Salita di S. Agostino che attraversa la ferrovia e porta direttamente alla Stazione F.S. di Santa Margherita Ligure (GE).

Da qui, o tramite l'accesso pedonale di Via alla Stazione che da accesso direttamente su Via Antonio Gramsci che scorre parallelo al mare o tramite Via Roma, si arriva alla passeggiata water front di Santa Margherita Ligure.

La zona in cui è collocato l'immobile ha carattere residenziale, con edifici di pregio, ville e villini. I servizi più vicini, sia pubblici che commerciali, sono lungo l'asse viario di Via Antonio Gramsci e Via Roma.

Descrizione fabbricato

L'appartamento fa parte di una palazzina che ha al suo interno altri due appartamenti faceti capo ad altri proprietari.

La palazzina è stata oggetto di una ristrutturazione totale di un fabbricato unifamiliare di tipologia ligure che ha generato nel 2006 il frazionamento in tre appartamenti.

L'edificio è composto da tre piani fuori terra + un locale sottotetto a destinazione residenziale, e un piano seminterrato su strada in cui sono collocati i tre box pertinenziali agli appartamenti e l'accesso agli alloggi.

Nel suo complesso l'immobile (internamente ed esternamente) è in buone condizioni di conservazione.

Sotto il fabbricato con accesso da strada sono presenti i tre garage pertinenziali agli appartamenti sovrastanti.

Descrizione immobile

(allegato B)

L'alloggio oggetto di stima, si sviluppa sull'intero terzo piano della palazzina oltreché al piano quarto sottotetto al quale si accede tramite una scala interna "a chiocciola".

All'appartamento si accede da una servitù di passaggio che, da strada (Via Privata Assunta Costa), da accesso ad un cortile esclusivo da dove si arriva al terrazzino (Terrazzo 1) con l'ingresso all'abitazione.

Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.782/2017 - Via Privata Assunta Costa 9 - 16038 Santa Margherita Ligure (GE)

Oltre l'ingresso si sviluppa un corridoio di distribuzione che dopo aver attraversato gli accessi alle tre camere da letto (Camera 1, 2 e 3) e i relativi due locali servizi (WC 1 e 2) arriva alla scala interna "a chiocciola" - che porta al piano sottotetto - e al soggiorno (Soggiorno 1) open space sulla sala da pranzo e la cucina "a giorno".

Il soggiorno affaccia su di una terrazza (Terrazzo 2) con vista aperta e panoramica sul mare.

Il piano sottotetto è composto da un soggiorno (Soggiorno 2 con parete attrezzata a cucina), da una camera da letto (camera 4) e da un locale servizio (WC 3).

Sono presenti due terrazze, una terrazza verso monte (terrazzo 3) con vista aperta ed una terrazza verso mare (terrazzo 4) che domina la baia di Santa Margherita.

Sulla terrazza lato mare (terrazzo 4), è presente una vasca d'acqua realizzata integrata con il pavimento in legno.

I bagni del piano terzo (WC 1 e 2) hanno le pareti rivestite a tutt'altezza in mosaico di piastrelle ceramiche.

Il bagno del piano sottotetto (WC 3) hanno le pareti intonacate.

I pavimenti di tutto l'appartamento sono un parquettes.

Il piano terzo è parzialmente controsoffittato mentre il piano quarto sottotetto ha la struttura portante in legno a vista tamponata con un sistema a perline in legno.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con corpi riscaldanti in alluminio.

Tutti gli infissi sono in alluminio (non "a taglio termico") con doppio vetro; esternamente vi sono persiane in alluminio.

Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione ottimo.

L'autorimessa pertinenziale all'appartamento ha le pareti intonacate e il pavimento rivestito in piastrelle ceramiche, dotata di porta di accesso carraia di tipo sezionale elettrificata e di un accesso con porta pedonale.

Consistenza

(allegato C)

Abitazione

Superficie **piano terzo**:

superficie netta = 112,90 mq;

superficie lorda = 135,90 mq;

altezza media netta = 2,87 m;

altezza media lorda = 3,17 m;

volume lordo = (135,90 mq x 3,17 m) = 430,80 mc

Superficie lorda del terrazzo 1, calcolato al 35%, fino a 25 mq, l'eccedenza al 10% = 6,20 mq = (6,20 mq x 0,35) = 2,17 mq;

Superficie lorda del terrazzo 2, calcolato al 35%, fino a 25 mq, l'eccedenza al 10% = 18,40 mq = (18,40 mq x 0,35) = 6,44 mq;

Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.782/2017 - Via Privata Assunta Costa 9 - 16038 Santa Margherita Ligure (GE)

Superficie lorda della corte ad uso esclusivo, calcolato al 10%, fino a 25 mq, l'eccedenza al 2%
 $= 75,00 \text{ mq} = (25,00 \text{ mq} \times 0,10) + (50,00 \text{ mq} \times 0,02) = 2,50 \text{ mq} + 1 \text{ mq} = 3,50 \text{ mq};$

Superficie lorda della corte comune, calcolato al 10%, fino a 25 mq, l'eccedenza al 2% e divisa in tre parti, essendo in uso a tre immobili = $81,00 \text{ mq} = (25,00 \text{ mq} \times 0,10) + (56,00 \text{ mq} \times 0,02) = 2,50 \text{ mq} + 1,12 \text{ mq} = 3,62 \text{ mq} / 3 = 1,21 \text{ mq};$

Superficie **piano quarto sottotetto**:

superficie netta = 51,90 mq;

superficie lorda = 65,20 mq;

altezza media netta = 2,19 m;

altezza media lorda = 2,49 m;

volume lordo = $(65,2 \text{ mq} \times 2,49 \text{ m}) = 162,35 \text{ mc}$

Superficie lorda del terrazzo 3, calcolato al 35%, fino a 25 mq, l'eccedenza al 10% =
 $12,70 \text{ mq} = (12,70 \text{ mq} \times 0,35) = 4,45 \text{ mq};$

Superficie lorda del terrazzo 4, calcolato al 35%, fino a 25 mq, l'eccedenza al 10% =
 $38,60 \text{ mq} = (25,00 \text{ mq} \times 0,35) + (13,60 \text{ mq} \times 0,10) = 8,75 \text{ mq} + 1,36 \text{ mq} = 10,11 \text{ mq};$

Superficie totale abitazione = $135,90 + 2,17 + 6,44 + 3,50 + 1,21 + 65,20 + 4,44 + 10,11 =$
superficie totale abitazione = 228,97 mq

Box

superficie netta = 27,40 mq;

superficie lorda = 37,20 mq;

altezza media netta = 3,20 m;

altezza media lorda = 3,70 m;

volume lordo = $(37,20 \text{ mq} \times 3,70 \text{ m}) = 137,64 \text{ mc}$

Superficie lorda box, non essendo collegato ai vani principali, sarà calcolato al 50% = 37,20 mq
 $= (37,20 \text{ mq} \times 0,50) = 18,60 \text{ mq};$

Nota. Il box essendo pertinenziale all'appartamento, non verrà calcolato a parte ma come estensione della superficie dell'abitazione e per le caratteristiche che ha (non direttamente collegato internamente all'abitazione), la sua superficie viene calcolata al 50% e accorpata alla superficie dell'abitazione, per arrivare ad utilizzare unico valore di stima a €/mq, come verrà evidenziato nella tabella di comparazione.

superficie totale = $228,97 + 18,60 = 247,57 \text{ mq}$

superficie commerciale = 247,57 mq;

Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.782/2017 - Via Privata Assunta Costa 9 - 16038 Santa Margherita Ligure (GE)

Confini

L'**abitazione** confina:

Nord - Est: Distacco

Sud - Est: Distacco

Sud - Ovest: Distacco

Nord - Ovest: Distacco

Il **box** confina:

Nord - Est: Distacco

Sud - Est: Via Privata Assunta Costa

Sud - Ovest: Altra Proprietà

Nord - Ovest: Terrapieno

Dati catastali

(Allegato D)

Abitazione

Catasto Fabbricati del Comune di Santa Margherita Ligure:

xxxxxx Società XXXXX proprietaria per la quota di piena proprietà.

Comune di Santa Margherita Ligure - Foglio 7 - Particella 185 - Subalterno 3 - Via Privata Assunta Costa civico 9 - piano secondo e terzo - Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) - Classe 1 - Consistenza 9 vani - Superficie Catastale Totale: 188 mq, totale escluse aree scoperte: 167 mq - Rendita Catastale 1.580,36 €.

Box.

Catasto Fabbricati del Comune di Santa Margherita Ligure:

xxxxxx Società XXXXX proprietaria per la quota di piena proprietà.

Comune di Santa Margherita Ligure - Foglio 7 - Particella 185 - Subalterno 6 - Via Privata Assunta Costa civico 9 - piano primo sotto strada - Categoria C/6 (autorimessa) - Classe 3 - Consistenza 28 mq - Superficie Catastale Totale: 33 mq - Rendita Catastale 172,08 €.

Stato di occupazione

Abitazione e box sono attualmente utilizzati saltuariamente dall'amministratore unico e legale rappresentante della "xxxxxx Società XXXXX".

Destinazione urbanistica e vincoli

(allegato A)

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Santa Margherita Ligure, come Zona di Tutela Paesistica (PA).

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo a mezzo di autorizzazione, di ristrutturazione edilizia a mezzo di concessione.

La ristrutturazione degli edifici deve essere realizzata nell'ambito delle tipologie esistenti in organica visione d'insieme e con l'uso dei materiali già presenti e/o propri della zona.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, se estesi ad un intero edificio, possono prevedere un contenuto incremento del volume preesistente fino alla misura del 10% del volume in connessione con il miglioramento igienico e funzionale delle unità abitative, con il rispetto delle distanze di m. 20,00 dalle costruzioni e m. 10,00 dai confini.

Detto incremento è applicabile una sola volta, con la dimensione volumetrica massima di 50 mc. Su ogni edificio, correttamente inquadrato nella tipologia della preesistenza.

Attività ammesse: abitazioni; studi professionali e uffici privati: attrezzature collettive compatibili con l'edilizia residenziale; attività artigianali non inquinanti e di commercializzazione delle merci prodotte nel laboratorio artigianale e, subordinatamente, affini, attrezzature commerciali di dettaglio con superficie di vendita sino a 200 mq; attrezzature direzionali e para commerciali (come banche con sportello, agenzie di viaggi, uffici cambi, ecc.) con superficie inferiore a 400 mq, attrezzature pubbliche o di uso pubblico per l'assistenza all'infanzia e per l'istruzione obbligatoria, attrezzature di interesse comune, parcheggio pubblico o di uso pubblico, chiese e altre attrezzature per il culto, relativi servizi ed opere annesse, istituti di istruzione e di assistenza gestiti da religiosi e privati, verde pubblico a scala urbana e di quartiere con caratteristiche di parco, verde pubblico a scala urbana e di quartiere con caratteristiche di parco attrezzato, attrezzature per la ricettività alberghiera (alberghi e residenze turistico alberghiere), attrezzature per la ricettività non alberghiera a carattere socio sanitario (case di cura e di riposo, ecc.), attrezzature per il ristoro, per il tempo libero e la cultura (ristoranti, bar, cinematografi, teatri, centri per congressi)

Nelle zone PA è ammessa la costruzione di autorimesse solo se pertinenti alla residenza.

Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento o di demolizione/ricostruzione dell'edificio con aumento delle unità abitative deve essere sempre comunque assicurata una dotazione di parcheggi privati nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, fermo restando, anche nei casi di interventi sull'esistente, l'obbligo di realizzare un posto macchina per ogni nuova unità immobiliare realizzata in aggiunta.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 68, Santa Margherita, Area ID MA (Insediamento diffuso a regime normativo di mantenimento) del P.T.C.P.

Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.782/2017 - Via Privata Assunta Costa 9 - 16038 Santa Margherita Ligure (GE)

Regolarità edilizia

(allegato C, D, H)

La verifica sulla conformità dell'immobile è stata, in precedenza, effettuata sulla base della planimetria catastale del 2008.

In seguito, tramite l'accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Margherita Ligure (GE), si è verificato il percorso delle pratiche edilizie e concessioni che hanno generato il frazionamento della palazzina unifamiliare per l'ottenimento delle tre unità immobiliari con i tre garage asserviti agli appartamenti.

Quindi analizzando temporalmente i passaggi sono:

- atto di compravendita del 15.06.2006 tra la "xxxx xxx XXXXX" e la "xxxxx s.r.l." (il tutto successivamente trasferito nella "XXXXX Società XXXXX")
- atto di asservimento delle autorimesse alle tre unità immobiliari del 10.02.2007.
- Permesso di Costruire n.543/2007 del 23.03.2007 per ristrutturazione di palazzina esistente con frazionamento in tre unità immobiliari, sistemazione spazi esterni di ampliamento autorimessa interrata esistente
- D.I.A. in variante al PEC n. 543/2007 del 26.11.2007 per modifiche interne ed esterne
- "Fine Lavori" in data 22.09.2008 con comunicazione presentata il 03.10.2008
- Richiesta di "Certificato di Agibilità con comunicazione presentata il 03.10.2008

E' da evidenziare che in seguito ad un esposto la proprietà ha dovuto chiedere una sanatoria per D.I.A. per opere eseguite in difformità dei titoli abilitativi (art. 26, comma 5 della L.R. 16/2008) per modifiche alla quota di colmo di copertura a falde, mantenendo la quota di gronda preesistente, come da progetto approvato con permesso di costruire n.543/2007 (aut. Paesaggistica n.859/2006) e variante al detto "Permesso di Costruire con D.I.A." n.07/485 e relativa autorizzazione paesaggistica n.1248 del 12.06.2008.

Il tutto risulta sanato con la certificazione dell'AREA 4 - TERRITORIO - AMBIENTE - Sez. Edilizia Privata del Comune di Santa Margherita Ligure (GE) - Prot. N. 24373/2001 - Pratica Edilizia n.11-364 del 08.08.2011.

Fatte le premesse di cui sopra relative alla regolarità edilizia del comparto immobiliare oggetto di perizia è da evidenziare che in relazione allo stato rilevato risultano non conformi ed irregolari due elementi:

- 1) È presente un locale bagno WC 3 (come presente nelle tavole grafiche allegate a codesta perizia) al piano quarto sottotetto che non possiede il titolo edilizio di conformità. Graficamente il locale bagno WC 3 non è mai rappresentato nelle tavole catastali, nelle tavole allegate alle pratiche edilizie presenti in comune e tantomeno nei documenti di agibilità.

Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.782/2017 - Via Privata Assunta Costa 9 - 16038 Santa Margherita Ligure (GE)

- 2) È presente una vasca d'acqua (come presente nelle tavole grafiche allegate a codesta perizia) integrata nel pavimento in legno con gradonata nel terrazzo 3: anche questo tipo di opera è sprovvisto di titolo edilizio.

Inoltre sono presenti alcune difformità grafiche non sostanziali al piano terzo che sono state evidenziate nelle tavole grafiche allegate a codesta perizia.

Lo scrivente, relativamente alla irregolarità dei punti 1) e 2), ritiene che:

- 1) Il locale bagno WC 3 al piano quarto sottotetto non poteva essere previsto all'atto del progetto delle opere in quanto le dimensioni di altezza e di volume non sono sufficienti per aver i requisiti igienico sanitari per poterlo realizzare: sarà necessario quindi demolirlo per riavere il "locale di sgombero" così come rappresentato in tutti i riferimenti ufficialmente disponibili (tavole catastali, tavole allegate alle pratiche edilizie presenti in comune e documenti di agibilità).
- 2) La vasca d'acqua integrata nel pavimento in legno con gradonata del terrazzo 3 doveva essere oggetto di una pratica edilizia dedicata che necessitava di una concessione edilizia seguita da un parere di autorizzazione Paesaggistica, quindi un percorso concessorio completo essendo l'edificio in area di vincolo: anche su questo punto sarà necessario prevedere una demolizione per avere il terrazzo sgombero dal relativo accessorio.

Attualmente null'altro è ipotizzabile ma si evidenzia che solo una richiesta formale fatta al Comune di Santa Margherita Ligure potrà dare un parere preciso su quanto sia necessario fare per le problematiche sopra esposte.

CAPITOLO QUINTO

Visura Camerale

(allegato E)

XXXXX Società XXXXX. con sede legale in xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietaria degli oggetti di stima

CAPITOLO SESTO

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

Non sussistono formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

CAPITOLO SETTIMO

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

TRASCRIZIONI

- In data 27/06/2006 – Registro Generale n.7346, Registro Particolare n.5066, Atto di Compravendita (Rep. n. 169432/21004 del 15/06/2006) contro "xxxxx Società XXXXX" per la quota di piena proprietà a favore di "XXXXXXXXX srl" per la quota di piena proprietà.
- In data 21/05/2010 – Registro Generale n.4781, Registro Particolare n.3455, Atto di Fusione di Società (Rep. n. 7881/3904 del 16/05/2010) contro "XXXXXXXXXX srl" per la quota di piena proprietà a favore di "xxxx XXXXX xxx" per la quota di piena proprietà.
- In data 09/10/2014 – Registro Generale n.7311, Registro Particolare n.6069, Atto di Trasformazione di Società (Rep. n. 47537/7733 del 06/10/2014) da "xxxxx XXXXX" a "XXXXX srl".
- In data 28/09/2016 – Repertorio n.34373, Verbale di Assemblea per Trasformazione di Società da "XXXXX srl" a "XXXXX Società XXXXX".
- In data 17/10/2017 – Registro Generale n.9313, Registro Particolare n. 7213, Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili (Rep. n.9399 del 10/10/2017) contro "XXXXX Società XXXXX" per la quota di piena proprietà a favore di Banco PBM spa per la quota di piena proprietà.

ISCRIZIONE

- In data 03/07/2006 – Registro Generale n.7621, Registro Particolare n.1383, Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo (Rep. n.63327/9340 del 30/06/2006), contro XXXXXX srl per la quota di piena proprietà a favore di Banca Popolare spa per la quota di piena proprietà.

Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.782/2017 - Via Privata Assunta Costa 9 - 16038 Santa Margherita Ligure (GE)

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,

Abitazione e Box pertinenziale siti in Via Privata Assunta Costa civ.9, nel Comune di Santa Margherita Ligure.

La superficie commerciale è pari a 247,57 mq;

Rispetto alla Tabella dell'Agenzia dell'Entrata OMI ci si posiziona nella fascia delle "Abitazioni di tipo Civile" coerentemente anche alla categoria catastale di riferimento A/2, e "Box", il cui riferimento catastale è C/6, tenuto conto che il box è pertinenziale, il tutto collegato alla zona di riferimento:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	4900	7300	L	10,6	15,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	3400	5000	L	8,6	12,8	L
Abitazioni signorili	Ottimo	7700	11400	L	14,8	21,8	L
Box	Normale	3000	4400	L	11,9	17,5	L
Posti auto coperti	Normale	2900	4300	L	11,6	17,3	L
Posti auto scoperti	Normale	2650	3900	L	11,8	17,1	L
Ville e Villini	Normale	10600	15800	L	19,2	28,7	L

Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.782/2017 - Via Privata Assunta Costa 9 - 16038 Santa Margherita Ligure (GE)

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella colonna "Ristrutturato/Nuovo", il tutto collegato alla zona di riferimento di Via Costa, dal porto a Paraggi:

Prezzi abitazioni anno 2016		Ristrutturato/Nuovo		In buono stato		Da ristrutturare	
Quartiere		Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Centro	€	6.050	6.950	4.900	6.500	3.400	4.900
Centro storico - Borgo	€	7.100	7.600	6.300	6.950	5.250	6.200
Collina	€	6.500	9.750	4.650	8.350	3.700	5.550
Dal porto a Paraggi	€	8.350	13.900	6.950	11.100	6.050	8.800
Prima fila vista mare	€	8.350	14.800	6.950	12.950	5.550	10.200
Semicentro	€	4.000	4.750	3.250	3.700	2.800	3.500

Prezzi parcheggi anno 2016		Centro	Semicentro	Periferia	Minimo	Massimo	Altro
Posti auto scoperti	€	23.750	19.000	14.250	---	---	---
Posti auto coperti	€	---	---	---	---	---	---
Box singoli	€	66.500	57.000	47.500	---	---	---

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:

TABELLA DI COMPARAZIONE - Via Privata Assunta Costa civ.9				
RIFERIMENTI	PREZZO €/Mq			
Osservatorio Mercato Immobiliare	minimo	€ 4.900,00		
	medio	€ 6.100,00		
	massimo	€ 7.300,00		
Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali	minimo	€ 8.350,00		
	medio	€ 13.900,00		
	massimo	€ 9.750,00		
	PREZZO MEDIO €/Mq	SUPERFICIE Mq	VALORE €	
LOTTO A	minimo	€ 6.625,00	247,57	€ 1.640.162,29
	medio	€ 10.000,00	247,57	€ 2.475.716,67
	massimo	€ 8.525,00	247,57	€ 2.110.548,46

Il risultato finale della stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Santa Margherita Ligure, Via Privata Assunta Costa civ.9 risulta essere di:

€ 2.475.716,67 (duemilioni quattrocento settantacinquemilasettecento sedici/67 euro).

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità ridurrò il valore stimato del 5 % determinando così il prezzo intero da assumere in:

€ 2.351.930,83 (duemilioni trecento cinquantunomilanovecento trenta/83 euro).

Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.782/2017 - Via Privata Assunta Costa 9 - 16038 Santa Margherita Ligure (GE)

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Abitazione e box pertinenziale siti in Via Privata Assunta Costa civ.9, nel Comune di Santa Margherita Ligure.

Quota di piena proprietà della XXXXX Società XXXXX, pari a:

€ 2.351.900,00 (duemilionitrecentocinquantunomilanovecento/00),

che deriva dal valore di stima ridotto del 5% ed arrotondato.

CAPITOLO NONO

Divisibilità dell'immobile

Gli immobili non sono divisibili 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, 15/02/2018

ALLEGATI

- A. Inquadramento urbanistico territoriale
- B. Documentazione fotografica
- C. Planimetria di rilievo stato attuale, autorizzata e di raffronto
- D. Visura e planimetria catastale
- E. Visura camerale
- F. Verbale operazioni peritali
- G. Contratto di compravendita
- H. Pratiche edilizie
- I. Attestazione certificazione energetica



Arch. Simone Ardigo'

A handwritten signature in blue ink that reads 'Simone Ardigo''.

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
Cod. fis. RDGSMN71M10F205G - Part. IVA 02558950131