

RELAZIONE DI STIMA

Unità negoziale n.1

Immobile n°7

proprietà

Genova-Via Ponterotto 10/6

TRIBUNALE DI GENOVA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.E. 895/2014

PROMOSSA DA:

CONTRO :

Giudice dell'esecuzione : Dr. Rosario Ammendolia

INDICE

INDICE.....	2
1. PROLOGO E DATI UTILI.....	3
2. ARGOMENTO DELLA CAUSA.....	5
3. QUESITI E RICHIESTE DEL GIUDICE ISTRUTTORE.....	6
4. ALLEGATI - ATTI ACQUISITI IN FASE DI PERIZIA.....	8
5. RISPOSTE ALLE RICHIESTE ED AI QUESITI DEL G.E.	9
A. VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE, SEGNALANDO GLI ATTI MANCANTI O INIDONEI, EFFETTUARE UNA STIMA SOMMARIA DELL'IMMOBILE;.....	9
B. FARE COSTATARE NELLA RELAZIONE, PREVIA SUDDIVISIONE, OVE NECESSARIO, DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI:.....	10
D) NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA INDICARE SE L'IMMOBILE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA IDENTIFICANDO 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; FORNIRE LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA;	15
6. EPILOGO.....	16
8. SCHEDA RIEPILOGATIVA APPARTAMENTO.....	17

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

1 . PROLOGO E DATI UTILI

La presente Relazione di Stima è stata redatta per la S.V. Ill.ma Giudice dell'esecuzione in modo tale da poter essere letta, per quanto possibile, senza distogliere l'attenzione per ricercare altrove le successive informazioni.

Per quanto riguarda infatti i problemi tecnici inerenti la controversia in oggetto, ho cercato sempre di riportare nel testo della mia relazione, a volte per intero, a volte in modo sintetico, tutti i "momenti" importanti della vicenda, allegando in fondo ad essa ciò che risultava non copiabile nel testo.

I beni caduti nell'esecuzione in epigrafe sono costituiti da quattordici immobili di quattro diverse proprietà e precisamente

per quanto riguarda la proprietà Unità Negoziale n°1

1. laboratorio sito nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 14 Cr
2. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 8A
3. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/2
4. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/3
5. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/4
6. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/5
7. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/6
8. magazzino sito nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 14 Ar
9. negozio sito nel Comune di Genova zona Molassana, Via Laiasso 2Cr
10. magazzino sito nel Comune di Genova zona Molassana, Via Laiasso 6Ar

per quanto riguarda la proprietà del Unità Negoziale n°2

1. abitazione sita nel Comune di Genova zona Lagaccio, Via del Lagaccio civ. 6 int. 13

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

per quanto riguarda la proprietà del s SUunità Negoziale n°3
1. abitazione sita nel Comune di Genova zona S. Fruttuoso Piazza Stanislao Solari civ.1 /10

per quanto riguarda la proprietà del Unità Negoziale n°4
1. abitazione sita nel Comune di Genova zona Oregina Via Rodolfo Fumagalli civ. 12 int. 15

per quanto riguarda la proprietà del Unità Negoziale n°5
1. abitazione sita nel Comune di Genova zona Lagaccio Via Adamo Centurione civ. 9A

Per semplificare l'invio telematico ho predisposto e la gestione della procedura una perizia per ogni singola unità che sarà inviata separatamente mentre per quanto riguarda il materiale cartaceo ho suddiviso in quattro perizie riferite alle quattro proprietà citate.

Si stralci dall'incarico delle stima l'unità n5 perchè già venduto dal tribunale i Genova con atto di trasferimento immobili trascritto reg gen 11661 reg part 8114 del 28/04/2016

Con questi accorgimenti dovrebbe essere possibile per la S.V. Ill.ma esaminare rapidamente l'intera pratica nel suo aspetto tecnico.

Il C.T.U.

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

2 . ARGOMENTO DELLA CAUSA

I beni caduti nell'esecuzione in epigrafe e trattati in questa perizia sono costituiti da dieci immobili per quanto riguarda la proprietà l.

per quanto riguarda la proprietà

Unità Negoziale n°1

1. laboratorio sito nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 14 Cr
2. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 8A
3. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/2
4. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/3
5. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/4
6. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/5
7. abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/6
8. magazzino sito nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 14 Ar
9. negozio sito nel Comune di Genova zona Molassana, Via Laiasso 2Cr
10. magazzino sito nel Comune di Genova zona Molassana, Via Laiasso 6Ar

Vista il numero di immobili si è proceduto alla redazione di una singola perizia per ogni bene.

La presente relazione è riferita all'appartamento sito in Genova, Via Ponterotto 10/6 di proprietà pari a 1/1 della società indicata nella sotto citata trascrizione di pignoramento immobiliare (All. 1) come Unità Negoziale n°1 – Immobile n° 7

L'immobile risulta caduto nel pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Genova – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 09/01/2015, Registro Generale n. 466, Registro Particolare n. 360

a favore

- per la quota 1/1

contro

- per la quota di 1/1;

- ed altri che non interessano gli immobili della società oggetto di questa perizia

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

creditori intervenuti nella procedura

Si evidenzia che, con riferimento agli immobili di via Ponterotto di cui al punto 1,2,3,4,5,6,8, il pignoramento è stato fatto sull'intera proprietà, ma dall'atto di provenienza, del 1962 la società (trasformata successivamente in s.a.s e poi di nuovo in s.r.l) acquistò solo la nuda proprietà. Durante la voltura catastale dell'atto non sono stati riportati correttamente i diritti e questo ha generato incertezze su tutti gli atti successivi. Ho effettuato ricerche sugli usufruttuari che risultano tutti deceduti pertanto ho redatto la perizia con il valore degli immobili per intero. (senza una valutazione separata tra la nuda proprietà e il valore dell'usufrutto). Segnalo la necessità di provvedere alla riunione dei due diritti (di usufrutto e nuda proprietà) presso l'Agenzia delle Entrate e presso tutti gli Uffici interessati.

Si evidenzia che nell'atto d'acquisto del 1962 non risulta l'immobile di via Ponterotto di cui al punto 7 ossia abitazione sita nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 10/6, ne le ricerche effettuate in conservatoria hanno prodotto alcun atto successivo che ne dimostri l'acquisizione e quindi la legittima proprietà.

Da verifiche catastali risulta che questo appartamento sia stato inserito a catasto nel 1991 (mentre gli altri appartamenti sono stati inseriti nel 1986) con dicitura:”recupero situazione pregressa”. Con domanda di protocollo n.GE0251928/2016 ho richiesto la visione di tale fascicolo per verificare la documentazione allegata ma ad oggi non ho ancora avuto riscontro.

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

3 .QUESITI E RICHIESTE DEL GIUDICE ISTRUTTORE

La S.V. Ill.ma, in udienza del 10/11/2015, ha comunicato al sottoscritto C.T.U. Dott. Arch. Rosa Emanuela Revello i seguenti quesiti:

- a) verificare la completezza della documentazione, segnalando gli atti mancanti o inidonei, provvedere quindi alla valutazione dell'immobile;
- b) fare constatare nella relazione, previa suddivisione, ove necessario, dell'immobile stimato in lotti autonomi:
 - 1) identificazione del bene, compresi confini e dati catastali;
 - 2) sommaria descrizione del bene;
 - 3) la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione negli ultimi venti anni;
 - 4) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, dal titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;
 - 5) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riportare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali 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 indicate le domande giudiziali ed altre iscrizioni, gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, il regime patrimoniale dei coniugi, gli altri pesi e limitazioni d'uso;
 - 6) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque non saranno opponibili all'acquirente;
 - 7) la regolarità edilizia e urbanistica;
 - 8) redigere l'attestazione di prestazione energetica;
- d) nel caso si tratti di quota indivisa indicare se l'immobile sia comodamente divisibile in natura identificando 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; fornire la valutazione della sola quota indivisa.

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanela.revello@archiworldpec.it

4. ALLEGATI - ATTI ACQUISITI IN FASE DI PERIZIA

Detti allegati sono costituiti da:

1. Nota di Trascrizione del pignoramento immobiliare;
2. Atto di provenienza;
3. Dichiarazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria;
4. Planimetria e visura catastale;
5. Elaborato fotografico;
6. Attestato di Prestazione Energetica n. 26031 del 07/06/2016;
7. Contratto di affitto;
8. Vincolo paesistico bellezza d'insieme;

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuclarevello@alice.it

pec: rosaemaneula.revello@archiworldpec.it

5. RISPOSTE ALLE RICHIESTE ED AI QUESITI DEL G.E.

A. VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE, SEGNALANDO GLI ATTI MANCANTI O INIDONEI, EFFETTUARE UNA STIMA SOMMARIA DELL'IMMOBILE;

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è risultata completa, risulta irregolarità sui diritti da sanare che riguarda immobili della società Santa Maria.

Come da quesiti del Signor Giudice la scrivente per ottenere un valore di mercato idoneo allo scopo ha considerato la crisi di mercato in atto, i valori minimi e medi dell' OMI.

Secondo l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) nel secondo semestre dell'anno 2015, si evince che l'appartamento ricade in zona C09, fascia/zona semicentrale/ Via Canevari – Borgo Incrociati – Corso Montegrappa – Tu. B (V. Canevari – Piazza Romagnosi – Via Moresco), di tipologia abitativa, con un valore di mercato minimo di 1.400,00€/mq, massimo di 2.100,00€/mq di conseguenza il valore medio di 1.750,00 €/mq.

Nel caso particolare in oggetto, trattandosi di un immobile di comodo accesso, in discrete condizioni, ritengo congruo un valore al mq pari a € 1.700,00.

L'appartamento ha una superficie di mq 70 e il cortile di mq 32 che verrà conteggiato in percentuale pari a 4 mq.

- Superficie commerciale (appartamento + cortile) mq 74 circa

$Mq\ 74 \times 1.700,00\ €/mq = 125.800,00\ €$

Considerando la spesa per la presentazione della pratica riguardante la conformità edilizia (vedi punto 7 della presente relazione), visto che la sanzione prevista dall'art. 48 della Legge 16/2008 comma 3 è di 5.164,00 € e quella al comma 5 va da un minimo di € 2.000,00 a un massimo di € 20.000,00 importo deciso a discrezione della Commissione del Paesaggio e quindi non quantificabile a priori, ho considerato una media di € 9.000,00 (anche se statisticamente la commissione applica la minima).

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanela.revello@archiworldpec.it

Secondo quanto spiegato sopra al valore dell'immobile di € 125.800,00 vanno sottratte le seguenti cifre:

€ 9.000,00 + 5.164,00 spese per sanzione urbanistica e ambientale
€ 4.000,00 spese tecniche
per un totale di € 18.164,00

Per l'aggiornamento della planimetria catastale considero 500,00 euro di spese ed oneri.

Il prezzo finale dell'immobile è pertanto di € 125.800,00 - € 18.664,00= € 107.136,00

B. FARE CONSTATARE NELLA RELAZIONE, PREVIA SUDDIVISIONE, OVE NECESSARIO, DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI:

1) identificazione del bene, compresi confini e dati catastali;

L'appartamento caduto nel pignoramento è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Genova e identificato alla sezione urbana GEC, fg. 41, particella 239, subalterno 8, categoria A/4, classe 3, consistenza 72 mq, rendita € 289,22, indirizzo Via Ponterotto 10/6, piano 1, proprietà per la quota di 1/1.

L'immobile confina:

a Nord: con appartamento int 4 e con ingresso comune;
a Est: con parte pedonale di Via Ponterotto;
a Sud: con esterno e cortile civ. 2 di via Ponterotto;
Ovest: con giardino annesso;
sopra: con terrazzo e appartamento 5;
sotto: con appartamento civico 8a e terrapieno.

2) sommaria descrizione del bene;

L'appartamento sito in Genova nel quartiere di Marassi, Via Ponterotto 10/6, occupa una porzione del piano primo, la destinazione è di tipo abitativo. L'edificio risale ai primi anni

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

cinquanta ed è in cattive condizioni di manutenzione e conservazione esterne. La finitura esterna dell'edificio è tinteggiata di color rosso mattone in cattivo stato di conservazione. L'appartamento ha ingresso indipendente tramite il giardino annesso. I soffitti hanno un'altezza variabile tra 2,4 m e m 2,7 circa, la pavimentazione di tutto l'appartamento è costituita da piastrelle in medio stato di conservazione, in camera da letto è presente del parquet. Le tramezze sono in muratura in buono stato di conservazione rifinite con tinteggiatura in medio stato; gli infissi esterni sono in metallo di colore bianco in buono stato di conservazione protetti da persiane in metallo in medio stato di conservazione, le porte sono in metallo in medio stato di conservazione. L'appartamento è costituito da camera, soggiorno, bagno, cucina e un ampio cortile in battuto di cemento in buono stato di conservazione dove sono presenti dei serbatoi dell'acqua. L'immobile è dotato di impianto elettrico parzialmente sottotraccia, impianto idrico, impianto telefonico, riscaldamento e acqua calda autonomi e citofono.

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

Dalla documentazione in mio possesso il bene pignorato risulta intestato alla società come da atto di trasformazione di società del 18 novembre 2010 a rogito del Notaio angelo Noli n° 60349 di Repertorio e n° 22026 di Raccolta dove gli immobili passano dalla S in accomandita semplice alla società. Si evidenzia che nell'atto d'acquisto stipulato in data 16 giugno 1962 a rogito del notaio Crespi di Sestri Levante n° 953/39222 di Repertorio la acquista l'intero fabbricato sito nel Comune di Genova zona Marassi, Via Ponterotto civ. 8-10, ad eccezione del civ. 10/6 (All. 2), e le ricerche effettuate in conservatoria non hanno prodotto alcun atto successivo che ne dimostri l'acquisizione e quindi la legittima proprietà. Da verifiche catastali risulta che questo appartamento sia stato inserito a catasto nel 1991 (mentre gli altri appartamenti sono stati inseriti nel 1986) con dicitura: "recupero situazione pregressa". Con domanda di protocollo n.GE0251928/2016 ho richiesto la visione di tale fascicolo per verificare la documentazione allegata ma ad oggi non ho ancora avuto riscontro.

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemaneula.revello@archiworldpec.it

4) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, dal 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;

Durante il sopralluogo avvenuto in data 15/07/2016 con la presenza dell'inquilino sig.ra ho preso visione dell'immobile. Tramite l'avvocato Prete ho avuto copia del contratto di locazione (ALL. 7) della durata di anni 4 + 4 dal 01/04/2016 al 31/03/2020 registrato a Genova in data 26/04/2016 al momento si può considerare regolare con gli adempimenti di Legge previsti.

La data del contratto risulta successiva alla data del pignoramento.

Dal certificato di residenza risulta nessun residente.

5) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente;

Resteranno a carico dell'acquirente le spese, le formalità, i vincoli ed oneri di legge.

Il legale della . Avvocato Riccardo Prete mi ha comunicato che non esiste un Amministratore Condominiale in quanto in questo caso non obbligatorio per Legge.

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

Come risulta dai certificati ipocatastali sulla società nel periodo 05/03/1981 al 24/02/2015 risultano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni in pregiudizio riguardanti l'immobile in oggetto:

- In data 22/06/2009 n. Reg. Generale 19633 Reg. Particolare 3584

NOTA DI ISCRIZIONE, CONSERVATORIA DI GENOVA:

ATTO DI MUTUO del 18/06/2009 n° repertorio 59473/21324 a rogito del Notaio Noli sede di Genova capitale di euro 420.000,00 – totale € 840.000,00

a favore:

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemaneuela.revello@archiworldpec.it

-

contro:

-

Come risulta dai certificati ipocatastali sull'immobile di proprietà della società

nel periodo 18/11/2010 al 24/02/2015 risultano le

seguenti Iscrizioni e Trascrizioni in pregiudizio:

- In data 06/02/2013 n. Reg. Generale 3476 Reg. Particolare 366

NOTA DI ISCRIZIONE, IPOTECA GIUDIZIALE CONSERVATORIA DI GENOVA:

TRIBUNALE DI BRESCIA - ATTO GIUDIZIARIO DEL 13/09/2012- Ipoteca Giudiziale
derivante da Decreto Ingiuntivo – Capitale € 137.682,28 – Interessi € 1.185,41- Spese € 61.132,31

a favore:

-

per la quota 1/1

contro:

-

per la quota di 1/1

- In data 09/01/2015 n. Reg. Generale 466 Reg. Particolare 360

NOTA DI TRASCRIZIONE, CONSERVATORIA DI GENOVA:

ATTO ESECUTIVO – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a favore:

-

per la quota 1/1

contro:

-

per la quota di 1/1

7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica;

Dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile non è conforme rispetto alla planimetria rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale per diversa dimensione del locale adibito a cucina (All. 4);

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

per quanto riguarda l'aspetto urbanistico non risultano depositati progetti presso l'Ufficio Edilizia Privata.

Le indagini condotte presso l'Ufficio Condono del Comune di Genova hanno evidenziato che sull'immobile non esiste alcuna documentazione in merito. Pertanto in base alla documentazione consultata presso il Comune di Genova l'immobile non è urbanisticamente conforme. E' da rilevare che la costruzione del fabbricato ha avuto inizio negli anni precedenti il 1967, ma andava formalizzata una pratica edilizia per poter attestare la conformità urbanistica. La pratica per ottenere la conformità è ottenibile anche sulla singola unità immobiliare attraverso l'applicazione dell'art. 48 della Legge 16/2008 - opere in difformità dai titoli edilizi rilasciati prima 1 settembre 1967 - comma 3; visto che non ci sono tutti i requisiti richiesti, l'applicazione di questo comma è onerosa con importo di 5.164,00 euro. Essendo la zona a cui appartiene l'immobile vincolata con Vincolo Paesaggistico (All. 8) occorre considerare anche l'applicazione del comma 5 che prevede sanzioni di importi da € 2.000,00 a € 20.0000,00 a discrezione della Commissione per il Paesaggio.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Igiene Edilizia del Comune di Genova è emerso che l'edificio non è dotato del certificato di agibilità.

Le ricerche presso la Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria sull'eventuale esistenza di vincoli per appurare se l'edificio risulta sottoposto alle disposizioni di tutela del D. Lgs.42/2004 – Parte Seconda “Beni culturali” hanno dato esito negativo (All. 3). L'immobile risulta invece vincolato dal punto di vista paesaggistico con vincolo codice 070188 Zone adiacenti e sottostanti alle Mura dello Zerbino e le Mura di San Bernardino site nel Comune di Genova – San Vincenzo con Decreto Ministeriale del 05/01/1953 (All. 8).

8) attestazione prestazione energetica:

L'appartamento ha attualmente un valore pari a 675,41 kWh/m² anno rientrando nella classe energetica G; come risulta dall'Attestato di Prestazione energetica n° 25833 rilasciato in data 06.06.2016, scadente in data 06.06.2026 (ALL 6) redatto dal geometra Sirchia Rosalia incaricata dalla sottoscritta.

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemaneuela.revello@archiworldpec.it

D) NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA INDICARE SE L'IMMOBILE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA IDENTIFICANDO 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; FORNIRE LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA;

Il bene pignorato è di un unica proprietà pertanto non si procede a rispondere a questo quesito.

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

6. EPILOGO

Pregiandomi di essere a completa disposizione della S.V. Ill.ma per ogni ulteriore approfondimento o chiarimento inerente la presente Perizia Tecnica e/o per altre C.T.U., Le porgo i miei ossequi.

Genova, Ottobre 2016

Il Consulente Tecnico Ufficio

Dott. Arch. Rosa Emanuela Revello

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it

7. SCHEDA RIEPILOGATIVA APPARTAMENTO

Esecuzione	895/2014
Immobiliare N.	
Promossa da	
Debitori	—
Intervenuti	
Esperto C.T.U.	Arch. Rosa Emanuela Revello
Descrizione Immobile: ubicazione composizione	Appartamento sito in Genova Via Ponterotto 10 int.6 di circa 74 mq, posto al piano primo composto da camera, soggiorno, bagno, cucina e un ampio cortile.
Classe Energetica	Classe energetica G
Stato di possesso	L'immobile risulta di proprietà della società Contratto di locazione successivo alla data del pignoramento.
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Il periodo di costruzione dell'edificio è antecedente al 1950. L'immobile non è conforme rispetto alla planimetria rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale nè dal punto di vista urbanistico. L'edificio non è dotato del certificato di agibilità.
Dati Catastali	Catasto Fabbricati del Comune di Genova e identificato alla sezione urbana GEC, fg. 41, particella 239, subalterno 8, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 289,22, indirizzo Via Ponterotto 10/6, piano 1, Proprietà per la quota di 1/1.
Confini	Confini: a Nord: con appartamento int 4 e con ingresso comune; a Est: con parte pedonale di Via Ponterotto; a Sud: con esterno e cortile civ. 2 di via Ponterotto; Ovest: con giardino annesso; sopra: con terrazzo e appartamento 5; sotto: con appartamento civico 8a e terrapieno
Valore stimato:	valore immobile € 125.800,00 (€ 125.800,00 valore immobile - € 18.664,00 onorari+spese tecniche+sanzioni) 107.136,00 € A CORPO

Via Amalfi 1/2 - 16036 Recco (Ge) - telefono e fax 0185/74724

C.F. RVL RMN 62S42 H212H - P.IVA 02920830102

rosaemanuelarevello@alice.it

pec: rosaemanuela.revello@archiworldpec.it