

Ist. n. dep.

Enrico POZZOLINI - architetto - via Luccoli 14/9 - 16123 GENOVA - tel. e fax 0102474498

R.E. 779/2016

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Giudice dott.

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra

avvocato

contro

avvocato

e

**Immobili in Comune di GENOVA (GE) -
Via Superiore Rosata civv. nn. 43 e 45
a Catasto Fabbricati, Sez. Urb. BAV Foglio 46, Particella 1007:
- Subalterni nn. 6 -11 -13.**

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA



0 - LOTTO UNICO:

Nel Comune di Genova, località Montelungo, in via Rosata Superiore:

- Casa d'abitazione di due piani, distinta con i numeri civici 43 e 45, composta di vani catastali quattro e mezzo con annesso giardino;
- Locale uso autorimessa (box) con annesso distacco;
- Quota di 238 millesimi di comproprietà indivisa di corte comune costituente area di accesso al box.

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.

Immobili ubicati nel Comune di **Genova, località Bavari - Montelungo:**

- Piena proprietà della casa distinta con i civv. nn. 43 e 45 di via Superiore Rosata, destinata ad abitazione composta da ingresso-soggiorno, cucina e bagno al piano terra/seminterrato; una camera un ripostiglio e un poggiole al piano primo, collegati con scala interna, un distacco/giardino su due lati che ha accesso da strada pedonale e da cui si accede al piano terra;
- Piena proprietà di piccolo edificio ad un piano con distacco/intercapedine su due lati, destinato ad autorimessa (box), con due ingressi accessibili dalla strada comunale carrabile via Superiore Rosata tramite piazzola in comproprietà;
- quota di 238 millesimi di comproprietà indivisa di corte comune costituente area piana di accesso al box dalla strada comunale carrabile via Superiore Rosata.

1.1 - Dati Metrici

1.1.1 - Abitazione

- **SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE** comprensiva di tramezze interne e muri perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm. 50 e giardino (computato al 10% fino alla superficie dell'abitazione e al 2% per la superficie eccedente) = **mq. 86 (arr.)**



- Abitazione: Piano Terra mq. 43,53 + Piano Primo mq. 33,72 + poggiolo mq. 4 x 30% + giardino mq. 75,40 x 10% = mq. 77,25 + 1,20 + 7,54 = mq. 85,99;

- **SUPERFICIE UTILE NETTA TOTALE: = mq. 130,90.**

- alloggio mq. 51,50 + poggiolo mq. 4,00 + giardino mq. 75,40.

1.1.2 - Autorimessa singola (box).

- **SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE** comprensiva di tramezze interne e muri perimetrali e distacco e area di manovra (computati al 10% fino alla superficie del box e al 2% per la superficie eccedente) = **mq. 29 (arr.)**

Autorimessa (box) mq. 26 + distacco e area di manovra mq. 44;

mq. 26 + 26 x 10% + (44 - 26) x 2% = mq. 28,96.

1.1.3 - Quota di Corte comune.

- **SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE** computata al 10% sulla quota millesimale di proprietà della superficie catastale = mq. 1,90

mq. 80 x 238 / 1000 x 10% = mq. 1,90

1.2 - DATI CATASTALI

Gli immobili risultano così censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Genova (D969Q): Sezione Urbana: **Bav** Foglio: **46**; Particella **1007**:

Intestati:

1) _____ nata a _____ il _____, C.F. _____

_____ ; Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

con _____

2) _____ nato a _____ il _____, C.F. _____

_____ ; Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

con _____



1.2.1 ABITAZIONE

Dati Identificativi: Sezione Urbana: **Bav** Foglio: **46**; Particella **1007**
Sub.13.

Dati di Classamento: Zona Censuaria **5**; Categoria **A/3**; Classe **1**;
Consistenza: **vani 4,5**; Superficie Catastale: Totale **86 mq.**; Totale escluse
aree scoperte **77 mq.**; Rendita: **€ 244,03**; Indirizzo: **VIA SUPERIORE**
ROSATA n. 43 n. 45 , piano S1 - T.

Planimetria - La planimetria catastale (All. 4.1), attualmente conservata
agli atti del Catasto Fabbricati presenta alcune difformità rispetto allo stato
attuale dell'immobile; si veda l'allegato 5.0, paragrafo 5.A.6.

1.2.2 - AUTORIMESSA SINGOLA (BOX).

Dati Identificativi: Sezione Urbana: **Bav** Foglio: **46**; Particella **1007**
Sub.11. **Dati di Classamento:** Zona Censuaria **5**; Categoria **C/6**; Classe **2**;
Consistenza: **mq. 23**; Superficie Catastale: Totale **29 mq.**; Rendita: **€**
116,41; Indirizzo: **VIA SUPERIORE ROSATA, piano T.**

Planimetria - La planimetria catastale (All. 4.2), attualmente conservata
agli atti del Catasto Fabbricati presenta alcune difformità rispetto allo stato
attuale dell'immobile; si veda l'allegato 5.0, paragrafo 5.B.3.

1.2.3 - QUOTA DI CORTE COMUNE.

Dati Identificativi: Sezione Urbana: **Bav** Foglio: **46**; Particella **1007** Sub.
6. **Dati di Classamento:** Categoria **area urbana**; Classe **-**; Consistenza:
mq. 80; Superficie Catastale: **-**; Rendita: **-**; Indirizzo: **VIA SUPERIORE**
ROSATA, piano T.

Planimetria - Essendo l'unità immobiliare appartenente alla categoria *area*
urbana è rappresentata planimetricamente a Catasto Fabbricati mediante



Elaborato Planimetrico in scala 1: 500; la rappresentazione grafica catastale risulta conforme allo stato di fatto (All. 4.3).

1.3 - CONFINI

1.3.1 Abitazione

a nord: con le unità immobiliari urbane particella 229 sub.10; particella 1007 sub.4;

a est: con l'unità immobiliare urbana particella 229 sub.10;

a sud: con la strada comunale via Superiore Rosata;

a ovest: con le unità immobiliari urbane particella 1007 subalterni 11 e 5.

1.3.2 - Autorimessa singola (box).

a nord: con l'unità immobiliare urbana particella 1007 sub.5;

a est: con l'unità immobiliare urbana particella 1007 sub.13;

a sud: con la strada comunale via Superiore Rosata;

a ovest: con la porzione di area urbana particella 1007 sub.12.

1.3.3 - Quota di Corte comune.

a nord: con le aree urbane particella 1007 subalterni 9 e 10;

a est: con l'unità immobiliare urbana particella 1007 sub.5 e con la porzione di area urbana particella 1007 sub.12;

a sud: con la porzione di area urbana particella 1007 sub.12, con le strade comunali via Superiore Rosata e via Montelungo;

a ovest: con l'area urbana particella 1007 sub.8.

2. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

2.1 - Ubicazione Degli Immobili (All. 1).

Gli immobili sono situati nel Comune di Genova, Municipio IV - MEDIA VAL BISAGNO, in località Montelungo nell'alto versante ovest della collina *Monte*



Trincea a quota 305 m. s.l.m. circa lungo la via Montelungo in prossimità del crinale tra val Bisagno e valle Sturla in località Bavari

La zona di rilevazione OMI è D02 Periferica.

2.2 – Collegamenti.

In prossimità degli immobili non sono presenti servizi, pochi e di prima necessità sono a Bavari, per gli altri servizi occorre riferirsi a Borgoratti san Martino a sud verso la valle Sturla o a Struppa e Molassana lungo il Bisagno a nord e al centro città; i parcheggi in zona sono molto scarsi.

Prossima è la fermata delle autolinee pubbliche AMT 470 e I15 di collegamento con Struppa e Doria, lungo il Bisagno e con Bavari e da qui con 584 Sturla, ospedali san Martino e Gaslini a Quarto. La stazione ferroviaria di Genova Brignole dista circa 13 chilometri; lo svincolo autostradale di Genova Est dista circa 11 Km.; il centro città (piazza De Ferrari) 12.3 km. ca.

3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili abitazione e box risultano liberi da occupazione; il box è utilizzato dal proprietario come magazzino; la corte comune - area urbana risulta in uso agli aventi diritto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuno.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:



- **Iscrizione di ipoteca volontaria** nascente da atto concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio di Genova, in data
 Rep. n. iscritto a Genova in data , Reg. Part. n.
 Reg. Gen. , sugli immobili oggetto di perizia a garanzia dell'originario debito di € da restituire in 25 anni a favore di
 , con sede in C.F. : contro gli esecutati.

4.2.2. Pignoramenti

- **Trascrizione contro**, presso l'Agenzia del Territorio di (), in data
 - R.P. n. : - R.G. 2 di atto di **pignoramento**
 immobiliare redatto in data rep.n. , a favore di
 con sede in C.F. contro gli
 esecutati sugli immobili oggetto di perizia.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistica, edilizia e catastale:

- **Abitazione**

V. All. 5.0 - paragrafo. 5.A.7

- SPESE TECNICHE presunte per sanatoria **€ 11.650,00**

- **OPERE DI ADEGUAMENTO** importo presunto **€ 17.500,00**

TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE PRESUNTI € 29.150,00

- **Autorimessa - Box**

V. All. 5.0 - paragrafo. 5.B.4

TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE PRESUNTI € 13.850,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE: Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari



Agli esecutati, come sopra meglio individuati, attuali proprietari, i beni oggetto di perizia, sono pervenuti, a ciascuno per la quota di 1/2, per atto di compravendita a rogito del notaio _____ di Genova, in data _____, Rep. n. _____, trascritto a Genova in data _____, Reg. Part. n. _____, Reg. Gen. _____, per acquisto fattone dal signor _____ nato a GENOVA il _____ (All. _____).

6.2 Precedenti proprietari

Al signor _____, i beni oggetto di perizia, sono pervenuti, per atto di compravendita a rogito del notaio _____ di Genova, in data _____, Rep. n. _____, trascritto a Genova in data _____, Reg. Part. n. _____, Reg. Gen. _____; per acquisto fattone dai signori _____

nata a _____ il _____ e _____ nato a _____ il _____.

Ai signori I _____ e _____ i beni pervennero per successione di _____ nato a Bavari il _____ e deceduto il _____, Denuncia di Successione registrata il _____ al n° _____ Vol. _____ e trascritta il 1 _____ Reg. _____ e successiva riunione di Usufrutto in morte di _____ n. a _____ il _____ e a _____.

7. REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISICA E CATASTALE

7.1 - SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE

- Il **Piano Urbanistico Comunale** attualmente in vigore nel Comune di Genova, include gli immobili oggetto di perizia nell' **AMBITO DEL TERRITORIO EXTRAURBANO AR - PR: b)** **AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE: (All. 1.4).**

- Il **P.T.C.P. Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico** include l'edificio in Zona **ID MA** (Insediamento Diffuso - Mantenimento).



- La **ZONIZZAZIONE ACUSTICA** è: Classe III - Area di aree di tipo misto: area urbana interessata da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, ..., con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici. (L.447/95; L.R.L.12/98).

- La **CLASSE SISMICA** è **3** - (DGR 216/2017).

7.2 - CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Le vicende urbanistico-edilizie degli immobili sono dettagliatamente illustrate nell'allegato 5.0 e relativi suballegati; di seguito una sintesi per i singoli immobili.

7.2.1 - Abitazione Sub. 13

- L'edificio è costituito da un corpo principale di due piani esistente da data anteriore al 1942 per il quale, il 29.07.2003 venne rilasciato il **permesso di costruire n. 582 per ampliamento e cambio di destinazione d'uso** (All. 5.1.1); le opere relative, iniziarono il 29.09.2003 e terminarono il 23.02.2006 difformemente dal titolo edilizio come accertato dall'Ispettorato Edilizio del Comune di Genova.

In data 18.04.2006 venne richiesto il *Permesso di Costruire in sanatoria nonché per opere di completamento* prima dell'atto di acquisto, in data 29.03.2007, dell'immobile da parte dell'esecutato. Il Titolo Edilizio, emesso in data 09.04.2010 fu lasciato decadere senza dar luogo alle opere finalizzate alla sanatoria

In conseguenza della decadenza del **permesso di costruire in sanatoria 353/2010** l'ultimo titolo edilizio valido risulta quindi essere il precedente **permesso di costruire n. 582/2003** in approvazione del **progetto D - 5256/2001** per **ampliamento e cambio di destinazione d'uso**.



Dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile con lo stato del progetto autorizzato (All. 5.4.1 e 5.4.2), si rileva un incremento del volume autorizzato, altre difformità esterne, assenza di prescritte intercapedini esterne e difformità interne (All. 5 paragrafo 5.A.2).

7.2.2 - Autorimessa singola (box) Sub.11.

Per l'immobile, attualmente unità immobiliare F°46 Partic. 1007 Sub. 11, non sono state rintracciate pratiche edilizie presso gli archivi comunali o elementi probatori per la datazione di edificazione anteriore al 1942 (L.1150/1942); la struttura ed i materiali edilizi denunciano infatti un'età non superiore a trent'anni.

L'ubicazione in area sottoposta a vincolo ambientale ex Dlgs.42/2004 rende insanabile l'edificio con obbligo della rimessa in pristino (demolizione).

7.2.3 - Quota di Corte comune Sub. 6

L'unità immobiliare sub.6 - Corte Comune non presenta problemi di regolarità edilizia e urbanistica.

7.3 - CONFORMITÀ CATASTALE

La situazione catastale degli immobili è dettagliatamente illustrata nell'allegato 5.0; di seguito una sintesi per i singoli immobili.

7.3.1 - Abitazione Sub. 13.

La planimetria attualmente depositata al **Catasto Fabbricati** in data 18.09.2006 risulta parzialmente conforme allo stato attuale e parzialmente conforme allo stato autorizzato.

7.3.2 - Autorimessa singola (box) Sub. 11.

La planimetria attualmente depositata al Catasto Fabbricati in data 17.04.2003 risulta sostanzialmente conforme allo stato attuale (All.5.1.1.1).

7.3.3 - Corte comune



La rappresentazione dell'unità immobiliare sub.6 Corte Comune è presente a Catasto Fabbricati esclusivamente nell'elaborato planimetrico depositato il 31.05.2002 rappresentante la suddivisione in subalterni della particella 1007. Lo stato dei luoghi è compatibile con tale rappresentazione, ancorché tale elaborato non sia aggiornato per gran parte delle altre unità immobiliari in esso comprese (All. 4.3).

7.4 - Decreto di abitabilità

Per gli immobili oggetto di perizia non sono stati reperiti decreti di abitabilità né certificazioni di agibilità; per l'abitazione e per il box si dovrà provvedere alla certificazione di agibilità al termine della procedura di regolarizzazione.

7.5 - Oneri di Regolarizzazione Edilizia - Urbanistica e catastale

7.5.1 - Abitazione - Sub.13

L'acquirente potrà/dovrà richiedere la sanatoria dell'immobile che sarà condizionata dalla dimostrazione di **conformità paesaggistica** per le opere esterne in relazione al vincolo paesaggistico e dalla realizzazione di opere che lo rendano conforme alle norme urbanistiche ed edilizie in vigore all'momento della realizzazione degli abusi e a quelle vigenti attualmente.

Il progetto di adeguamento dovrà prevedere la realizzazione di un'intercapedine esterna, la trasformazione del bagno al piano terra in ripostiglio, la realizzazione di un bagno al posto del ripostiglio al primo piano e la costruzione di un disimpegno al primo piano.

Il complesso iter per la regolarizzazione (- Accertamento di Compatibilità Paesaggistica - SCIA verde per intervento in zona soggetta a vincolo idrogeologico - Parere igienico-sanitario da richiedere all'ASL3 per intercapedine in deroga - Progetto e Domanda di Permesso di Costruire - Direzione lavori - Coordinamento per la sicurezza - Certificazione di Agibilità - Variazione a Catasto Fabbricati) comporta spese tecniche per un importo



presunto di **€ 11.650,00**. Per le opere di ripristino, adeguamento e manutenzione sono stimati in **€ 17.500,00**; i costi totale presunti che **NECESSARIAMENTE** dovranno essere sostenuti per la regolarizzazione edilizia urbanistica e catastale ammontano a **€ 29.150,00** (V. All. 5.0 - paragrafo. 5.A.7).

7.5.2 - Autorimessa (Box) - Sub.11

Sarà possibile la regolarizzazione urbanistica dell'area urbana trasformandola in parcheggio a raso. Tale intervento comporterà opere di demolizione, smaltimento e sistemazione d'area.

Successivamente all'intervento di adeguamento dovrà essere presentata denuncia di variazione catastale.

L'onere presunto per le opere si presume possa essere € 6.000,00 e di € 7.850,00 per spese tecniche di SCIA, contributo per opere di urbanizzazione, variazioni catastali. Il costo totale presunto che dovrà essere sostenuto per la regolarizzazione urbanistica e catastale ammonta a **€ 13.850,00** (V. All. 5.0 - paragrafo. 5.B).

8. VINCOLI

Gli immobili oggetto di perizia risultano vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (Codice dei beni culturali e del paesaggio) parte III° ex L. 1497/1939 (Vincolo Paesistico - Bellezza d'insieme) in quanto dichiarati di notevole interesse pubblico con D.M. del 13/02/1968 poiché ricadenti nella *"zona comprendente la località di Fontanegli Montelungo Bavari e Stallo nel comune di Genova ricca di quadri naturali e di esempi di architettura medioevale"* (All. 6).

Gli immobili risultano soggetti a **Vincolo per Scopi Idrogeologici** ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n° 3267 e s.m.e i. .



9. CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Caratteristiche dell'abitazione	
Numero dei piani	due fuori terra
Data di edificazione	Ante 1942
Ristrutturazione totale con ampliamento	2006
Struttura:	Muratura portante
Copertura:	a tetto a due falde il corpo principale, ad una falda l'ampliamento al solo piano terra, entrambi con manto di copertura in tegole marsigliesi in cotto : in buone condizioni
Scala:	interna in muratura - condizioni: buone.
Muratura:	in pietra e mattoni il corpo principale a due piani; in blocchetti di cls. l'ampliamento; tramezze in mattoni forati;
Facciate:	Facciata: intonaco in arenino alla genovese buone condizioni
Poggiolo:	al primo piano - soletta a sbalzo con parapetto in ferro - condizioni buone.
Accesso esterno:	Cancello in ferro con catena e lucchetto dalla strada pedonale al giardino; condizioni sufficienti
Giardino-cortile:	Pavimentazione in piastrelle in gres ceramico; condizioni medie.
CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO Sub. 13:	
Portoncino:	anta singola in legno blindata - condizioni: buone
Infissi esterni:	finestre e portefinestra in alluminio bianco con vetro camera- condizioni: buone - persiane in alluminio - condizioni: buone
Infissi interni:	due porte a battente in legno modanate, una con vetro satinato con disegni ; condizioni: buone
Pavimenti:	piastrelle in gres ceramico 30 x 30 ; condizioni buone;
Cucina:	pavimento in piastrelle in gres ceramico 30 x 30; pareti e banco con cottura e lavello in muratura rivestiti con piastrelle in ceramica 10 x 10, h = 2,00 con decori - canna fumaria presente - condizioni: buone.
Bagno:	pavimento e pareti (h = 200 ca.) rivestite con piastrelle in ceramica - sanitari e rubinetteria correnti - condizioni: scadenti
Pareti e soffitti:	in tinta bianca lavabile - condizioni: buone



Impianti	
Citofonico:	assente
Gas:	gas di città
Fognatura:	alloggio allacciato alla rete nera comunale
Adduzione idrica:	allaccio acquedotto comunale
Telefonico:	assente
Impianto elettrico:	sottotraccia sfilabile apparentemente a norma
Terra:	presente
Impianto di riscaldamento e Acqua calda sanitaria:	calderina esterna a gas metano in condizioni buone
Solare:	assente
Fotovoltaico:	assente
Classe di prestazione energetica globale	G
Prestazione energetica globale	Valore Attuale 333.63 kWh m ² anno
CARATTERISTICHE DEL BOX Sub. 11:	
Numero dei piani	uno
Data di edificazione	Anni settanta
Struttura:	Muratura portante in blocchetti di cls;
Copertura:	a tetto a una falda a pendenza modesta con manto di copertura in tegole marsigliesi in cotto: in condizioni sufficienti;
Facciate:	intonaco in arenino alla genovese condizioni sufficienti
Accessi:	Due porte a due ante a battente, ciascuna con telaio in profilato d'acciaio e pannellatura in legno a doghe verticali; condizioni sufficienti
Area esterna di accesso e manovra:	Pavimentazione parzialmente in battuto di cemento e ghiaia, parzialmente in grigliato autobloccanti in calcestruzzo drenante con terra e erba; condizioni medie.
Infissi esterni:	due finestrini in alluminio anodizzato con vetro semplice - condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna:	battuto di cemento; condizioni mediocri;
Pareti e soffitti:	intonaco in tinta bianca lavabile - condizioni: mediocri
Impianto elettrico:	sottotraccia sfilabile con plafoniera al neon apparentemente a norma; condizioni sufficienti



CARATTERISTICHE DELL'AREA URBANA DI MANOVRA Sub. 6:

Area esterna di accesso e manovra:	Pavimentazione parzialmente in terra e ghiaia, parzialmente in grigliato autobloccanti in calcestruzzo drenante con terra e erba; condizioni medie.
------------------------------------	---

10. STIMA DEGLI IMMOBILI**10.1 Criteri di Stima**

Gli immobili vengono stimati utilizzando il metodo dei coefficienti di differenziazione in riferimento ai prezzi medi desunti da alcuni borsini immobiliari ed applicando a tali valori medi alcuni coefficienti utili e necessari ad allinearli ai valori attribuibili agli immobili oggetto di stima.

I listini presi in considerazione sono:

- L'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate (I sem. 2017)
- Il Borsino Immobiliare (Dicembre 2017).

10.2 STIMA DELL'ABITAZIONE**10.2.1 Determinazione del Valore Medio di Mercato dell'abitazione**

Al Valore Medio, relativo agli ambiti di osservazione, delle fonti indirette esaminate, (€/mq. 1.135,25) si ritiene che risultino incidenti, nel discostarsi dal valore medio dell'immobile da stimare, le seguenti **caratteristiche** con i relativi coefficienti di differenziazione:

- **le Caratteristiche Estrinseche della Zona:** Zona soggetta a vincolo Paesistico Ambientale: +2%; Zona di Inquinamento Acustico (Classe 3[^]): +0,66%; Inquinamento Atmosferico (medio-basso): +1%; Accessibilità, intesa come raggiungimento dell'edificio per barriere architettoniche (difficoltosa): -2%; Non carrabilità al portone di ingresso e difficoltà di sosta per scarico e carico: -3%; Assenza parcheggi: -2%; partecipano, ciascuna con il proprio coefficiente di differenziazione, a determinare **un'incidenza percentuale negativa pari a -3,34% dell'oscillazione della media delle fonti (-€ 12,64);**
- **le Caratteristiche Estrinseche dell'Unità Immobiliare:** livello di piano senza ascensore; +2.50%; Luminosità: +2%; Orientamento prevalente



(esposizione) - Quadrante SE-SO: +2%; Prospicenza (panoramicità) verso spazio aperto con vista libera: +6%; **determinano un'incidenza percentuale positiva pari a +12,50% dell'oscillazione della media delle fonti (+€ 47,31);**

- **le Caratteristiche *Intrinseche* dell'Immobile:** lo stato conservativo delle finiture esterne (prospetti, coperture e cortile) e lo stato conservativo delle finiture e impianti interni, tutti in medio stato, **non sono incidenti rispetto all'oscillazione della media delle fonti.**

Considerata l'incidenza delle singole caratteristiche estrinseche ed intrinseche relative all'immobile oggetto di stima il valore da assumere come prezzo unitario medio in condizioni di libero mercato è pari a **€/mq. 1.170,00** che applicato alla **Superficie Lorda Commerciale** come sopra individuata nella misura di **mq. 86,00** determina un

VALORE MEDIO DI MERCATO pari a Euro 100.613,00.

10.2.2 - Determinazione del Valore Complessivo

Per la determinazione del **VALORE COMPLESSIVO** dovranno essere inoltre considerati gli incrementi (positivi o negativi) corrispondenti a:

- Regolarizzazione Urbanistica ed edilizia - Agibilità e regolarizzazione catastale: per quanto esposto nell'All. 5.0, paragrafo 5.A.7.1 le spese

tecniche per la riconduzione ad uno stato regolare dell'immobile incidono negativamente per l'importo di - **€ 11.650,00;**

- intervento necessario di **ripristino, adeguamento e manutenzione**

per quanto esposto nel paragrafo 5.A.7.2 incide negativamente per l'importo di - **€ 17.500,00);**

VALORE COMPLESSIVO ABITAZIONE:

(€ 100.613,00 - € 11.650,00 - € 17.500,00) = € 71.463.00 (arr.)

Euro settantunomila quattrocentosessantatre /00

10.3 STIMA DEL BOX

Considerando l'immobile regolare urbanisticamente e procedendo alla stima del Valore Medio di Mercato utilizzando il metodo dei coefficienti di differenziazione applicati al Valore Medio delle fonti indirette osservate (€/mq. 1.399,50) si sono esaminate le caratteristiche dell'immobile considerate incidenti nel discostarsi dal valore medio: basso numero manovre



in entrata e uscita, accesso con infissi ad apertura manuale, distanza dall'abitazione, dimensione interna per autovettura grande, accesso complanare alla strada comunale.

Considerata l'incidenza delle singole caratteristiche relative all'immobile, il valore potenzialmente assumibile come prezzo unitario medio in condizioni di **libero mercato e regolarità edilizia** sarebbe pari a **€/mq. 1.482,00** (media OMI €/mq. 1.550,00) che applicato alla **Superficie Lorda Commerciale** come sopra individuata nella misura di **mq. 29** determinerebbe un valore complessivo del box pari a Euro **42.978,00** (arr.) € Quarantaduemila novecento settantotto /00.

Considerando invece lo stato di **irregolarità** edilizia e urbanistica **insanabile** a causa del vincolo ambientale, come illustrato nell'allegato 5.0 paragrafo 5.B.1 ed il conseguente obbligo di demolizione, **l'immobile viene stimato a valore di trasformazione** considerando la suscettività dell'area ad assumere la destinazione d'uso di **parcheggio scoperto a raso**.

Si assume quindi come prezzo unitario in condizioni di **libero mercato e regolarità edilizia** il **valore medio** delle fonti indirette esaminate **€/mq. 1.112,00** che applicato alla porzione effettivamente utilizzabile (**mq. 50**) della superficie reale della particella (mq. 70) determina un **Valore medio di mercato del Parcheggio Scoperto** a raso pari a **€ 55.600,00** (arr.) Euro **cinquantacinque mila seicentoottanta/00**.

Il valore complessivo da utilizzarsi quale **base d'asta** sarà quindi dato dal valore di mercato del parcheggio scoperto a raso dedotti gli oneri per la regolarizzazione e la sistemazione come definiti nel precedente paragrafo 7.5.2. Si avrà quindi € 55.600,00 - € 13.850,00 = € 41.750,00

VALORE COMPLESSIVO A BASE D'ASTA € 41.750,00

Euro quarantuno mila settecentocinquanta/00.

10.4 STIMA DI QUOTA DI CORTE COMUNE

10.4.1 Criterio di Stima

L'immobile viene stimato per via sintetica utilizzando il parametro mq. di superficie catastale considerandolo come area di manovra di parcheggi a raso

Si assume quindi come prezzo unitario in condizioni di libero mercato il **valore medio** delle fonti indirette esaminate **€/mq. 1.112,00** che applicato alla quota del 10% della superficie reale della particella (mq. 80 x 10% =



mq. 8,00) determina un **Valore medio di mercato dell'area di manovra di parcheggi scoperti** a raso pari a Euro **8.896,00** (arr.).

10.4.2 Stima del valore complessivo

Poiché la quota di proprietà pignorata è pari a 238 millesimi il valore della porzione di area urbana subalterno 6 della particella 1007 sarà pari a € $8.896,00 \times 238/1000 = \text{€ } 2.117,00$ (**Euro duemila centodiciassette,00**).

VALORE COMPLESSIVO QUOTA DI CORTE COMUNE:

€ 2.117,00 - Euro duemila centodiciassette,00.

11 - DIVISIBILITÀ IN LOTTI

Lo scrivente ritiene che gli immobili sottoposti a pignoramento, pur costituendo unità immobiliari distinte, siano opportunamente e convenientemente da considerare appartenenti ad UN UNICO LOTTO in considerazione:

- dotazione di parcheggio per l'abitazione
- unione dei giardini
- adattabilità per barriere architettoniche.

12. OPERAZIONI SVOLTE DAL PERITO D'UFFICIO

1. Nomina con ordinanza del G.E. dott. _____ quale esperto nel procedimento (_____);
2. Giuramento in data : _____
3. Inizio delle operazioni peritali con verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (_____).
4. Fissazione del sopralluogo per la data 1 _____ mediante invio di raccomandate R.R. agli esecutati e al procedente (_____);
5. Acquisizione di planimetrie depositata al Catasto Fabbricati - e dell'estratto completo della mappa del Catasto terreni - agenzia del territorio;
6. Ricevuto contatto telefonico dall'esecutato il giorno precedente l'accesso con richiesta di rinvio; fissazione di ulteriore data per l'accesso il _____
(_____);



7. Eseguito sopralluogo il _____ alla presenza dell'esecutato; eseguito parzialmente rilievo grafico e fotografico; individuati elementi necessari per la certificazione energetica;
8. Acquisizione di planimetria Toponomastica;
9. Prima presentazione telematica di richiesta di accesso agli atti dell'archivio progetti del comune di Genova previo pagamento dei diritti di visura alla tesoreria comunale (_____);
10. visura, previo appuntamento telefonico del fascicolo delle pratiche edilizie originarie (progetti e titoli edilizi), presso l'archivio progetti del Comune di Genova (_____);
11. Primo ritiro di copie del progetto e licenza edilizia previo pagamento presso la tesoreria comunale (_____);
12. Esaminati presso l'archivio notarile due atti di compravendita e richiesta copia dell'atto originario di provenienza per accertare la consistenza e la regolarità dell'immobile (_____);
13. ritiro di copie del verbale di accertamento di illecito edilizio presso gli uffici SAP e contestuale pagamento diritti e copie (_____);
14. Colloquio con funzionario dirigente del Settore Urbanistica - Difesa del paesaggio Ufficio per verifica dell'applicazione dell'accertamento di compatibilità paesaggistica all'abuso di incremento volumetrico (_____);
15. Colloquio con dirigente responsabile dello Sportello Unico Edilizia sulle modalità di applicazione della compatibilità paesaggistica e sanatoria delle opere abusive in zona con vincolo ambientale (_____);
16. Effettuato secondo sopralluogo alla presenza dell'esecutato presso l'immobile, effettuati assaggi e misurazioni ultimato il rilievo grafico e fotografico (_____);



17. Colloquio con funzionario dirigente del Settore Vigilanza in materia di edilizia () ;
18. Seconda presentazione telematica di richiesta di accesso agli atti dell'archivio progetti del comune di Genova previo pagamento dei diritti di visura alla tesoreria comunale () ;
19. Secondo ritiro di copie del progetto e permesso di costruire previo pagamento presso la tesoreria comunale () ;
20. Colloquio su appuntamento con Funzionario dell'Ufficio Igiene Edilizia AL3 per la verifica della disponibilità a concedere la deroga prevista per le intercapedini dal Regolamento edilizio - ()
21. Secondo Colloquio con dirigente responsabile dello Sportello Unico Edilizia sulle modalità di applicazione delle norme del Regolamento edilizio unico in corso di approvazione alla compatibilità paesaggistica e sanatoria delle opere abusive () ;
22. Colloquio su appuntamento con funzionario Comune di Genova, Informazioni Settore Sportello Unico Edilizia - Unità Operativa Zona 4 - Valbisagno : verifica della regolarizzazione delle opere abusive - ()
23. Colloquio su con funzionario Comune di Genova, Ufficio Geologico circa le modalità di sanatoria con adeguamento per opere abusive in presenza di vincolo idrogeologico - ()
24. Colloquio su con funzionario Comune di Genova, Ufficio Barriere Architettoniche circa la sanabilità delle opere difformi - ()
25. Acquisizione di visure storiche per immobili a catasto terreni e fabbricati.
26. Elaborazione e trasmissione al sito regionale della documentazione relativa alla certificazione energetica, pagamento telematico dei diritti regionali ed emissione del certificato.



13 - ALLEGATI

All.1 - Corografie;

All. 1.1 - Mappa Satellitare Livello Comunale;

All. 1.2 - Estratto da Planimetria Toponomastica;

All. 1.3 - Vista satellitare zenitale;

All. 1.4 - Estratto dal Piano Urbanistico Comunale vigente;

All. 1.5 - Zona OMI - Agenzia Entrate;

All.2 - Documentazione fotografica;

All.3 - Planimetrie degli immobili;

All. 3.1 - Planimetria generale del lotto - Scala 1:200;

All. 3.2 - Planimetria rilevata dell'abitazione - Scala 1:100;

All. 3.3 - Planimetria rilevata del Box e della Corte Comune - Scala 1:100;

All.4 - Planimetrie catastali - Scala 1: 200 - Formato A4;

All. 4.1 - Abitazione - Particella 1007 Sub.13;

All. 4.2 Autorimessa (Box) - Particella 1007 Sub.11;

All. 4.3 Elaborato Planimetrico - Particella 1007 con Corte Comune Sub.6;

All. 5.0 - Regolarita' Urbanistica - Edilizia - Catastale;

Suballegati dal n° 5.1 al 5.7;

All. 6 - Decreto di Vincolo Ambientale;

All. 7 - Visure storiche del Catasto Fabbricati;

All. 7.1 - Visura storica Abitazione - Particella 1007 Sub.13;

All. 7.2 - Visura storica Autorimessa (Box) - Particella 1007 Sub.11;

All. 7.3 - Visura storica Corte Comune - Particella 1007 Sub.6;

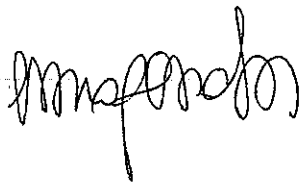
All. 8 - Copia atto di provenienza;

All. 9 - Attestato di Certificazione Energetica.

Genova

il perito d'Ufficio

dott. arch. Enrico POZZOLINI



R.E. 779/2016

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Giudice dott. I

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra

avvocato

contro

avvocato

e

Immobili in Comune di GENOVA (GE) -

Via Superiore Rosata civv. nn. 43 e 45

a Catasto Fabbricati, Sez. Urb. BAV Foglio 46, Particella 1007:

- Subalterni nn. 6 -11 -13.

ATTESTAZIONE DEL PERITO D'UFFICIO

Il sottoscritto dott. arch. Enrico POZZOLINI, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Genova con il n. 594 ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Genova, constudio in Genova, via Luccoli 14/9, Perito d'Ufficio nel giudizio d'esecuzione in epigrafe

ATTESTA

di trasmettere oggi, data del deposito della perizia, copia della perizia stessa,

- al creditore procedente: _____ presso l'Avv. _____

tramite PEC: _____

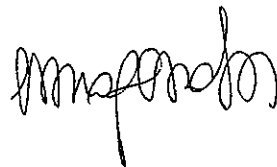
- agli esecutati: _____ e _____ presso l'Avv. _____

tramite PEC _____

Genova :

il perito d'Ufficio

dott. arch. Enrico POZZOLINI



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E.: dott. I

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

- avvocato

contro

- avvocato

Esecuzione Immobiliare N°	779/16 R.E.
Promossa da	
Debitori	
Esperto	Arch. Enrico POZZOLINI
Descrizione immobile	<p>LOTTO UNICO: Nel Comune di Genova, località Montelungo, in via Rosata Superiore:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Casa d'abitazione di due piani, distinta con i numeri civici 43 e 45, composta di vani catastali quattro e mezzo con annesso giardino; - Locale uso autorimessa (box) con annesso distacco; - Quota di 238 millesimi di comproprietà indivisa di corte comune costituente area di accesso al box. <p>In medio stato di conservazione.</p> <p>CONFINI</p> <p>- Abitazione a nord: con le unità immobiliari urbane particella 229 sub.10; particella 1007 sub.4; a est: con l'unità immobiliare urbana particella 229 sub.10; a sud: con la strada comunale via Superiore Rosata; a ovest: con le unità immobiliari urbane particella 1007 subalterni 11 e 5.</p> <p>- Autorimessa singola (box). a nord: con l'unità immobiliare urbana particella 1007 sub.5; a est: con l'unità immobiliare urbana particella 1007 sub.13; a sud: con la strada comunale via Superiore Rosata; a ovest: con la porzione di area urbana particella 1007 sub.12.</p> <p>- Quota di Corte comune. a nord: con le aree urbane particella 1007 subalterni 9 e 10; a est: con l'unità immobiliare urbana particella 1007 sub.5 e con la porzione di area urbana particella 1007 sub.12; a sud: con la porzione di area urbana particella 1007 sub.12, con le strade comunali via Superiore Rosata e via Montelungo; a ovest: con l'area urbana particella 1007 sub.8.</p> <p>DATI CATASTALI Catasto Fabbricati del Comune di Genova (D969Q):</p> <p>INTESTATI: 1) _____ nata a _____ il _____, C.F. _____; Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ 2) _____ nato a _____ il _____, C.F. _____; _____ ; Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____</p> <p>- Abitazione Dati Identificativi: Sezione Urbana: Bav Foglio: 46; Particella 1007 Sub.13. Dati di Classamento: Zona Censuaria 5; Categoria A/3; Classe 1; Consistenza: vani 4,5; Superficie Catastale: Totale 86 mq.; Totale escluse aree scoperte 77 mq.; Rendita: € 244,03; Indirizzo: VIA SUPERIORE ROSATA n. 43 n. 45 , piano S1 - T. Planimetria - La planimetria catastale (All. 4), attualmente conservata agli atti del Catasto Fabbricati presenta alcune difformità rispetto allo stato attuale dell'immobile.</p> <p>- Autorimessa Singola (Box) Dati Identificativi: Sezione Urbana: Bav Foglio: 46; Particella 1007 Sub.11. Dati di Classamento: Zona Censuaria 5; Categoria C/6; Classe 2; Consistenza: mq. 23; Superficie Catastale: Totale 29 mq.; Rendita: € 116,41; Indirizzo: VIA SUPERIORE ROSATA, piano T. Planimetria - La planimetria catastale (All. 4), attualmente conservata agli atti del Catasto Fabbricati presenta alcune difformità rispetto allo stato attuale dell'immobile; si veda la relazione peritale.</p> <p>- Quota Di Corte Comune Dati Identificativi: Sezione Urbana: Bav Foglio: 46; Particella 1007 Sub. 6. Dati di Classamento: Categoria area urbana; Classe -; Consistenza: mq. 80; Superficie Catastale: - Rendita: - ; Indirizzo: VIA SUPERIORE ROSATA, piano T.</p>



Stato di possesso	Gli immobili abitazione e box risultano liberi da occupazione; il box è utilizzato dal proprietario come magazzino; la corte comune - area urbana risulta in uso agli aventi diritto.
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	Nessuna
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	- Iscrizione di ipoteca volontaria nascente da atto concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio di Genova, in data , Rep. n. iscritto a in data Reg. Part. n. , Reg. Gen. , sugli immobili oggetto di perizia a garanzia dell'originario debito di € 172.500,00 da restituire in 25 anni a favore di con sede in C.F.] contro gli esecutati. - Trascrizione contro, presso l'Agenzia del Territorio di Genova, in data - R.P. n. - R.G. di atto di pignoramento immobiliare redatto in data rep.n. , a favore di con sede in C.F. (contro gli esecutati sugli immobili oggetto di perizia.
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	- Abitazione: Sussistono gravi difformità sanabili onerosamente - si veda la perizia Gli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale sono stimabili nella misura di € 29.150,00 - Autorimessa (Box): Sussistono gravi difformità NON sanabili - si veda la perizia Il totale degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia per ripristino e cambio d'uso è stimabile nella misura di € 13.850,00
Valore stimato a base d'asta	- Abitazione: € 71.463,00 - Euro settantunomila quattrocento sessantatre /00 - Autorimessa singola (box): € 41.750,00 - Euro quarantaunomila settemila e cinquanta/00. - Quota di Corte comune: € 2.117,00 - Euro duemila centodiciassette,00.

Genova,

L' Esperto
Arch. Enrico POZZOLINI