

Architetto Davide Lia
p.zza de marini 1/21, 16123 Genova
tel -fax 010.246.91.21

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 229/2016

Giudice Delegato: Dott.ssa Paola Zampieri

Giudizio di Esecuzione Promosso da


contro


OGGETTO: RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Dott. Arch. Davide Lia



Incarico

Il sottoscritto Lia Arch. Davide nato a Genova il 04/03/1969 e ivi residente in via O. Cancelliere 26/11, Architetto libero professionista, con studio professionale sito in Genova piazza De Marini 1/21-16123, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova con il n° 2631, nominato esperto d'Ufficio dal Dott. Mirko Parentini, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare promossa dal Sig.

prestava giuramento il 08/11/2016 per la valutazione dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova - e precisamente:

• [REDACTED]

Nel Quesito posto dal Giudice veniva richiesto:

- a) *verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*
- b) *provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta e mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai proprietari 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 per gli 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;*
- c) *faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*
 1. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza
 2. *una sommaria descrizione del bene;*



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 condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su e 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 e 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 (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitu, 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 formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Dovranno essere indicati:

- *le iscrizioni ipotecarie*
- *i pignoramenti ed altre trascrizioni 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 conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da*



Architetto Davide Lia
p.zza de marini 1/21, 16123 Genova
tel - fax 010.246.91.21

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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

8. *Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica*
- d) *Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

IL SOTTOSCRITTO DICHIARA QUANTO SEGUE

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

E' verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

- b) *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;*

Dopo aver effettuato le indagini peritali di carattere generale, gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio- ufficio Catasto di Genova, presso l'Ufficio Visura Progetti, l'Ufficio Condono, l'Archivio Storico e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo nel giorno fissato (30 novembre 2016) - previo invio il 16 novembre 2016 di n. 2 RAR (ritirate il 22/11 e il 28/11) anticipate per posta prioritaria - in presenza del Sig. ██████████ e del Geometra Herrera Cevallos Marlon Vicente tecnico a cui lo scrivente aveva chiesto di redigere - se mancante - l'Attestato di Prestazione Energetica; eseguite le constatazioni ed i rilievi occorrenti per l'adempimento dell'incarico affidatogli, oltre quelli necessari per stabilire i valori economici più appresso esposti, le indagini di mercato ed i necessari conteggi in istruttoria -lo scrivente - ha redatto la presente stima.



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

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

L'immobile, sito nel comune di Genova facente parte della casa distinta con il numero [redacted] posto al piano quinto, composto da due locali principali oltre al servizio igienico.

Tale unità immobiliare confina:

- a nord/ovest a mezzo di muro perimetrale con distacco su vico dell'Amor Perfetto;
- a nord/est a mezzo di muro divisorio con altra U.I. stesso civico;
- a sud/est a mezzo di muro divisorio su corridoio condominiale;
- a sud/ovest a mezzo di muro divisorio con altra U.I. stesso civico;

Catastralmente l'unità risulta Censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) con i seguenti dati (v. Allegato 3)

Indirizzo

- [redacted]

Dati Identificativi

- Sezione Urbana GEA, Foglio 83, particella 134, subalterno 44.

Dati di Classamento

- Z.C. 1A, cat. A/3, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Sup. catastale. Totale: 54 mq
Totale escluse aree scoperte ** 54 mq, Rendita 232,41 €.

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica del 08/03/2016 prot. GE0061307 in atti dal 08/03/2016 variazione di toponomastica (n. 33028.1/2016);
- Variazione d'ufficio del 28/08/1999 rettifica della consistenza proposta - DM 701/94 (n. Z00426.2/1999);
- Variazione della destinazione del 28/05/1999 in atti dal 28/05/1999 da ufficio ad abitazione (n. Z00426.1/1999);
- Atto di consegna del 09/10/1987 in atti dal 28/05/1999 (n. 21774/1987);
- Frazionamento e fusione del 26/02/1986 in atti dal 17/12/1998 AS. 98 (n. 8832.1/1986)
- Variazione d'ufficio del 31/03/1992 in atti dal 31/03/1992 rettifica zona censuaria - Legge 30/12/1989 N. 427 (n. 2090.1/1992);



- Impianto meccanografico del 30/06/1978.

Intestati:

- Proprietà per 1/1 [REDACTED]
[REDACTED]

E' altresì associata al bene una planimetria catastale in atti dal 28/05/1999 (v. Allegato 4)

Provenienza

- ATTO PUBBLICO di COMPRAVENDITA

Rogante: Notaio Massimo Di Paolo Repertorio n. 43722 del 11/06/1999

Trascritto a GE il 01/07/1999 Reg. Part. 12826 Reg. Gen. 18885 (v. Allegato 1)

2) *una sommaria descrizione del bene;*

Sopralluogo all'immobile

Espletate le operazioni di rilievo plani-volumetrico e la precisazione dei confini, lo scrivente ha proceduto ad analizzare dettagliatamente lo stato di conservazione dell'immobile, degli accessori, degli impianti, dei serramenti e degli infissi interni ed esterni

Principali caratteristiche dell'immobile

La proprietà di cui trattasi è costituita da un'unità immobiliare ubicata all'interno del [REDACTED] [REDACTED] posta nel centro storico di Genova inserita nella Circoscrizione Municipio I - Centro Est del Comune di Genova in una zona ove sono presenti numerosi immobili aventi differenti destinazioni (residenziale, commerciale, uffici, ecc).

La zona risulta dotata di servizi principali sia pubblici che privati.

In particolar modo riteniamo di dover riportare che detto palazzo - oltre ad essere stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 1089/1939 - e per questo risulta vincolato (v. allegato 12) - rientra tra i Palazzi dei Rolli nel cui specifico sito si riporta :

"Francesco Lamba Doria lo fa costruire all'inizio del XVIII secolo accorpendo le unità medievali che insistono sull'area e adeguando gli spazi interni alle esigenze abitative nobiliari.

La storia del palazzo è quella di cinque case nobili che fronteggiano la chiesa delle Vigne e sono sede dell'Albergo Grillo (Gabella Possessionum, 1414).

Una di queste, da sempre presenti nei rolli a nome della famiglia Doria, e pervenuta in eredità a Francesco dalla madre Maria Spinola, conserva ancora intatta la facciata su piazza dei Greci.

Il suo carattere indipendente è leggibile nel diverso ritmo orizzontale delle finestre sulla facciata principale, nella persistenza di un corpo scale autonomo oltre che nell'importanza della facciata



corta su vico Greci, adorna di portale tardo seicentesco e di lesene in marmo.

Il palazzo nobiliare è ancora riconoscibile nella gerarchizzazione dei piani e nella dignità dell'atrio e del vano scala principale, nonostante sia stato destinato a edificio scolastico nel XIX secolo."

Stato di Manutenzione e Conservazione dell'immobile

Le condizioni generali di manutenzione dell'immobile complessivamente risultano in uno stato di manutenzione scadente.

Le pareti sono intonacate, colorate ad esclusione di una porzione della cucina e del bagno che sono piastrellate, i soffitti sono finiti a stucco in colorazione bianca. I pavimenti sono rivestiti in legno nel soggiorno cucina, in pietra nella camera da letto e piastrellati in bagno.

La porta di ingresso è composta da un portoncino ad una anta in legno blindata. Le porte interne sono in legno, le finestre sono in alluminio anodizzato; all'interno dell'immobile - in più punti tanto nelle tramezze interne che nei muri perimetrali - sono state riscontrare delle lesioni nelle murature il tutto complessivamente versa in non buone condizioni.

Nel corso del sopralluogo, ancorché richiesti, non sono stati forniti i certificati di conformità dell'impianto elettrico e del gas.

Principali caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto della presente, risulta costituita da due locali principali oltre al servizio igienico, per una superficie commerciale lorda complessiva di mq. 54.00 corrispondente a una superficie netta calpestabile di mq 46.00 (v. Allegato 7)

- Soggiorno - posto cottura

Locale di circa mq 27.00 e di altezza mt. 3.14, preceduto da piccolo disimpegno, sul lato nord/est si trova l'angolo cottura con una superficie dedicata di circa mq 6.00. In detto locale sono presente n. 2 finestre con serramenti in legno vetro singolo, prospiciente sul distacco di vico dell'Amor Perfetto.

- Camera

Locale posto sul lato sud/ovest dell'abitazione di circa mq 15.00 avente altezza di mt 3.63. In detto locale si trova una finestra con serramento in legno vetro singolo, prospiciente sul distacco di vico dell'Amor Perfetto.



• Servizio Igienico

Locale accessorio diretto di circa mq. 4 e altezza minima di mt. 2.10 e altezza massima mt. 3.28, dotato di una piccola (0.70 x 0.40), detta bucatura affaccia sulla copertura dell'edificio e non soddisfa il requisito minimo richiesto (1/8 della sup. di pavimento).
Le pareti sono piastrellate fino ad una altezza di circa mt. 2.20, il resto è in tinta lavabile; il pavimento è in piastrelle di ceramica.

N.B.: La larghezza, pari a mt. 1.10 è al di sotto di quelle richiesta del REC che indica in 1,40 la distanza minima tra le pareti.

Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (v. Allegato 2).

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

Il bene risulta di proprietà del [REDACTED] a seguito di atto di compravendita redatto a Genova dal Notaio Massimo Di Paolo (Repertorio n. 43722 del 11/06/1999) e ivi trascritto il 01/07/1999 Reg. Part. 12826 Reg. Gen. 18885 (v. Allegato 1).

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:

L'Immobile, al momento del sopralluogo è risultato occupato dall'esecutato. L'accesso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate non ha evidenziato contratti di affitto in capo alla proprietà.

5) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su e 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.

Come anticipato [REDACTED] -di cui fa parte l'unità oggetto della presente - è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge n. 1089 del 01/06/1939, con decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali - Ufficio Centrale per i

R.E. 229/2016

Pagina 8



Beni Archeologici, Architettonici, Artistici e Storici emesso in data, 12/03/1996, trascritto il 9/10/1997 al n. 17265 del Reg. Part., ai sensi della citata Legge (v. Allegato 12), ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge medesima.

Per quanto attiene alle spese di natura condominiale lo scrivente precisa di aver ricevuto, la documentazione relativa ai Consuntivi delle Gestioni 2014 e 2015 e al preventivo di spesa riferita all'Esercizio 2016.

Dalla suddetta documentazione si evince che :

- nulla sembra dovuto per il Riparto Consuntivo della Gestione 2014.
- Il Riparto Consuntivo della Gestione Esercizio 2015 riporta un debito di 296.07 € e di 596.84 per complessivi 892.91 €;
- Il Riparto Preventivo per la Gestione Esercizio 2016 riporta un debito di n 2 rate scadute il 01/02/2016 (97 € + 238 €) e di altre 2 scadute il 01/07/2016 (97 € + 238 €) per complessivi 670 €; precisiamo che i dati sopra indicati restano da verificare e soprattutto aggiornare con le ulteriori rate scadute e/o a seguito di riparto consuntivo per l'anno 2016 e di preventivo per l'anno 2017. (v. Allegato 13)

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

Come risulta dai certificati rilasciati dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale - Servizio di pubblicità Immobiliare di Genova , sulla proprietà in oggetto, risulta pubblicata nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento, le iscrizioni pregiudizievoli di seguito riportate (v. Allegato 11):

ISCRIZIONE CONTRO del 22/11/2004

Registro Particolare 34300 Registro Generale 55641

Pubblico ufficiale BIAGINI MICHELE Repertorio 31816 del 25/05/2006

ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE AMMINISTRATIVA

TRASCRIZIONI CONTRO del 26/05/2006

Registro Particolare 6343 Registro Generale 25646

Pubblico ufficiale FUSARO ANDREA Repertorio 31816 del 25/05/2006



Architetto Davide Lia
p.zza de marini 1/21, 16123 Genova
tel -fax 010.246.91.21

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
Immobili siti in Genova (GE)

TRASCRIZIONI CONTRO del 28/04/2016

Registro Particolare 8108 Registro Generale 11655

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2817/2016 del 25/03/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Genova (GE)

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 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

INDAGINE URBANISTICA

L'immobile risulta vincolato.

Rispetto al Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente con DD n. 2015/118.0.0./18 in vigore dal 3 dicembre 2015, l'immobile oggetto stima risulta inserito all'interno dell'ambito AC-CS (ambito di conservazione del centro storico urbano) e di categoria "B" Centro storico (edifici monumentali o rappresentativi del tessuto edilizio storico che hanno mantenuto significative caratteristiche sul piano architettonico e distributivo).



Per quanto riguarda il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P), l'unità risulta inserita all' interno del' ambito 53E

- Zonizzazione Assetto Insediativo: SU
- Zonizzazione Assetto Geomorfologico: MO-B
- Zonizzazione Assetto Vegetazionale: COLL-ISS-MA

(v. Allegato 6).

REGOLARITA' CATASTALE:

Da una analisi comparativa dello stato attuale e dalla planimetria catastale in atti risalente al 28/05/1999 (v. Allegato 4) depositata per regolarizzare una variazione della destinazione d'uso (da ufficio ad abitazione) si sono riscontrate delle difformità comportante una diversa distribuzione degli spazi interni.

L'immobile è pertanto da regolarizzare sotto il profilo catastale.

Le difformità (v. Allegato 8) rilevate rispetto alla situazione catastale in atti, consistono in:

- Ampliamento del servizio igienico mediante costruzione di tramezza spessore cm circa 8-10;
- A seguito dell'intervento di cui al punto sopra è stato creato l'angolo cottura con superficie destinata di circa mq 6.00;
- Realizzazione di nicchia nella muratura di confine, di dimensioni circa cm (L.x H x P) 127 x 200 x 32 cm;
- Realizzazione di nicchie nella tramezza di separazione tra soggiorno e camera, di dimensioni circa cm (L.x H x P) 104 x 60 x 8 cm;
- Inserimento della bucatra finestra posta in copertura del servizio igienico.

Chi scrive ritiene doveroso precisare che per il bene in esame in data 26/02/1986 venne depositata - a seguito di frazionamento e fusione - una planimetria rinvenuta all'interno della busta presente a Catasto (v. Allegato 5).

REGOLARITA' URBANISTICA - EDILIZIA:

Il Sottoscritto, dopo aver effettuato le debite ricerche presso gli Uffici Visura Progetti del Comune di Genova, per la verifica dell'esistenza di eventuali pratiche autorizzative delle opere riscontrate in difformità rispetto alla planimetria catastale in atti, **dichiara di non aver trovato nulla.**



Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima, è stato costruito in epoca assai remota.

Agli atti del Comune non risulta essere presente il progetto di costruzione del fabbricato.

Non risulta agli atti neppure il decreto di abitabilità.

Non sono state reperite istanze di condono presentate ai sensi delle L. 724/94 - 326 /03 e della L. R. 5/04.

Non essendo state trovate istanze presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Genova, per :

- il frazionamento e fusione,
- il cambio di destinazione d'uso
e
- per le variazioni rilevate dal confronto tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi (sia interne che esterne realizzazione lucernario sulla copertura del bagno),

l'u.i. è da ritenersi - urbanisticamente - **NON regolare**.

Per via delle difformità e soprattutto per via del denunciato frazionamento e fusione riportato nelle note delle variazioni catastali lo scrivente ha ritenuto opportuno approfondire l'origine dell'attuale conformazione dell'u.i. mediante specifica ricerca presso la Conservatoria volta al reperimento e alla lettura degli atti precedenti che hanno interessato il bene in esame.

In detti atti il bene non viene mai descritto come una singola u.i. ma bensì come facente parte di un unico edificio infatti si evince che:

Nell'atto di divisione ricevuto in data 21/05/1951 dal Notaio Giovanni Gambaro in Genova e trascritto alla Conservatoria dei Registro Immobiliare di Genova in data 21/5/1951 al Reg. Part. 2852 n 5533/5534 l'immobile oggetto del presente atto veniva assegnato alla figlia del de cuius Contessa Maria Doria Lamba maritata Lazzoni nata a Torino il 21/11/1888;*

() Marchese Francesco Maria vulgo Franco Doria Lamba fu Marco proprietario dell'intero edificio - deceduto il 30/4/1944 in Masio-Alessandri) aveva disposto delle proprie sostanze con testamento olografo datato 14/6/41 e 30/7/42 - pubblicato con verbale a rogito del Notaro Giovanni Gambaro di Genova in data 8/9/1944 trascritto nei Registri Immobiliari della Conservatoria di Genova il 15/01/1945 al Reg. Part. 2347 n 114:*

nella nota di trascrizione si descrive, il bene, come segue:

*Fabbricato distinto con il [REDACTED] composto da Piano Sotterraneo, Piano Terreno e Piani dal 1° al 7° (sottotetto) **per complessivi vani catastali 144**; a confini: Est Piazza e Vico*



Vigne, Ovest Amor Perfetto, Nord Piazzetta e Vico dei Greci, a sud Piazza Amor Perfetto; Iscritto al catasto Partita 38525C; mapp. 1972; Reddito 110.000 L.

Sempre dalla lettura dell'atto di divisione si evince la Porzione a Nord (lotto IV) veniva lasciata alla Contessa Isabella mentre la porzione a SUD (quella di nostro interesse) veniva lasciata alla Contessa Maria.

Dalla presa visione della Denuncia di successione (a seguito della morte della Contessa Maria) il bene in esame viene sempre "trattato come facente parte di un unico bene e non già come singola u.i." (ancorché frazionato tra porzione Nord e porzione Sud) infatti nella descrizione si riporta quanto segue:

Fabbricato AD USO ABITAZIONE BOTTEGHE E UFFICI E MAGAZZINI in Piazza Vigne.

Descritto al mappale 1792/1 composto da 17 vani a Piano Terra, 8 vani al Primo Piano, 9 vani al Secondo Piano, 17 vani al Terzo Piano, 15 vani al Quarto Piano, 12 vani al Piano Quinto, 7 vani al Sesto Piano e 11 vani al Settimo Piano - Valore 8.000.000.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA- EDILIZIA

Tutto quanto sopra porta alla luce il frazionamento dell'intero fabbricato non propriamente denunciato/autorizzato dal Comune di Genova ciononostante lo scrivente ha reperito sul sito della visura del Comune di Genova numerose pratiche edilizie depositate su singole u.i. facenti parte del palazzo di [REDACTED] e pertanto il frazionamento in singole u.i. è stato interpretato come un "dato di fatto" dai funzionari comunali addetti alle istruttorie progettuali.

Dai colloqui con il Settore Edilizia Privata del Comune di Genova è emersa la possibilità di "regolarizzare" previo ottenimento dell' Autorizzazione in Sanatoria che dovrà essere rilasciata dalla Sovrintendenza dei Beni culturali e Ambientali:

- il frazionamento, realizzato prima del 1967 (desumibile dalla dichiarazione contenuta nell'atto di compravendita - allegato 1), applicando l'art. 48 comma 2) della Legge Regionale 16/08 s.m.i. stante le difficoltà di reperire lo stato precedente;
- il cambio di destinazione d'uso (da ufficio ad abitazione) con opere edilizie e previa verifica della doppia conformità riferita sia all'epoca dell'abuso (1999) che al momento del deposito dell'istanza di sanatoria (es. : oggi), applicando l'art. 46 comma 2) della Legge Regionale 16/08 s.m.i. (*Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso di costruire, di DIA obbligatoria o di DIA alternativa al permesso di costruire ovvero in totale difformità*) e questo perché l'intervento deve avere la doppia conformità alle norme adottate al momento della sua realizzazione (Ristrutturazione edilizia) che ad oggi (Manutenzione straordinaria).



- la realizzazione della bucatina nella copertura del soffitto del bagno potrebbe anch'essa rientrare nell'art. 46.

Si precisa che, al fine di regolarizzare le modifiche del servizio igienico, essendo che la larghezza del bagno è pari a mt. 1.09 (minore di quella richiesta dal REC che indica in mt. 1,40 la distanza minima tra le pareti), si renderà necessario un colloquio con i tecnici comunali per verificare la possibilità di rientrare nell'art. 11 della L.R. 16/2008 di seguito riportato e/o per capire se sarà necessario un parere della ASL eventualmente in deroga al REC.

Articolo 11

(Requisiti igienico - sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari)

1 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari che incidano sugli aspetti igienico - sanitari si può prescindere dal rispetto dei relativi requisiti laddove l'immobile presenti caratteristiche tipologiche strutturali o architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti medesimi. A tal fine la dichiarazione del progettista deve documentare l'esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico - sanitarie preesistenti.

Per quanto sopra gli oneri professionali (non facilmente preventivabili) possono essere cautelativamente stimati in € 4.000,00 oltre a diritti, spettanze Comunali, e sanzioni anche della Sovrintendenza; migliori quantificazione che potranno essere rese dal Professionista incaricato dall'acquirente una volta presi contatti con l'Ente preposto e concordata la migliore soluzione amministrativa per l'espletamento della pratica.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Come riferito in precedenza, la rappresentazione planimetrica conservata agli atti dell'Agenzia del Territorio non risulta conforme allo stato attuale dell'immobile a causa delle modifiche realizzate. Occorrerà quindi, procedere ad un aggiornamento dell'elaborato catastale al fine di rendere evidente lo stato attuale dell'immobile, sempre previa regolarizzazione Edilizia di cui al punto precedente. Gli oneri preventivabili per tale incombenza sono stimati in € 500,00 oltre ad € 50,00 per diritti catastali di aggiornamento.

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

Per quanto riguarda questo aspetto, lo scrivente dichiara di aver ricevuto dalla proprietà l'Attestato di Prestazione Energetico n. 45092 del 18 ottobre 2016, prot. deposito PG/2016/0236740 a firma dell'Arch. Elisa Floris, iscritta all'elenco Regionale Certificatori (art. 30 l.r. 22/2007) al n. 6525 (v. Allegato 10).

Architetto Davide Lia
p.zza de marini 1/21, 16123 Genova
tel -fax 010.246.91.21

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

Criteri di stima:

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato. Tale valutazione viene quindi effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, applicato al mq (metro quadrato) di superficie abitabile coperta.

Valore:

Stima basata sul metodo di confronto.

Immobile: superficie lorda commerciale mq 54.00

Dopo aver preso visione del bollettino redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliari-OMI (v. Allegato 9) istituito dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con la F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. (note Associazioni di Categoria di Agenti Immobiliari), effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe dirette ed indirette, operate le giuste interpolazioni dei coefficienti, tenuto debito conto dello stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, si può assumere un valore pari a 1400,00 €/mq che moltiplicato per la superficie commerciale (54.00 mq) genera un valore Veniale totale pari a € 75.600,00 (diconsi euro settantacinquemilaseicento/00) per l'intera proprietà.

Quanto sopra ad esaurimento dell'incarico ricevuto

Genova, 06 febbraio 2017

Dott. Arch. Davide Lia

R.E. 229/2016



Architetto Davide Lia
p.zza de marini 1/21, 16123 Genova
tel -fax 010.246.91.21



Architetto Davide Lia
p.zza de marini 1/21, 16123 Genova
tel -fax 010.246.91.21

ALLEGATI :

1. Atto di compravendita
2. Documentazione fotografica;
3. Visura catastale storica per Immobile;
4. Planimetria catastale in atti dal 28/05/1999;
5. Planimetria catastale precedente risalente al 26/02/1986
6. Stralci cartografici (Toponomastica, PUC, assetto Insediativo, Geomorfologico e Vegetazionale).
7. Stato di fatto conforme allo stato dei luoghi rilevato in data 30/11/2016;
8. Planimetria con evidenziate le difformità urbanistiche Catastali;
9. Osservatorio del Mercato Immobiliare;
10. APE Attestato di Prestazione Energetica
11. Ispezione Ipotecaria;
12. Decreto Ministeriale per Beni Culturali e Ambientali;
13. Spese condominiali - Gestione ordinaria e straordinaria



