Valeria Lelli Architetto

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII
R.E. 358/2017

Procedura promossa da:

Banco B.P.M. S.p.A. **Avv. Nicola Varese**

Contro

Avv. -

RELAZIONE DI STIMA

Via Assarotti 52 int. 3 – 16122 Genova
Tel. 010 0961494 - email lelliv@valeria lelli.com
www.valerialelli.com

Firmato Da: LELLI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a194a286f4cb15c08b57bfb48c07279

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA

1. Intero fabbricato sito in Lavagna GE, Via Madonna della Neve, 32, piani T-1 composto da[1]: ingresso, ripostiglio, antibagno, bagno, zona pranzo, soggiorno, cantina, cucina (a Piano Terra), scala di collegamento al p3 camere da letto, bagno disimpegno, terrazzo (al Primo piano). Ulteriore terrazzo in copertura.
2. Terreno graffato al fabbricato di cui sopra, di mq 190, e cantinetta sotterranea all'interno di esso. [2]

1.1 Dati Tecnici

Appartamento: mq 77,92 di superficie calpestabile interna a piano terra
Mq 53,90 di superficie calpestabile interna a piano primo
mq 187,58 di superficie lorda commerciale[3]

1.2 Calcolo superficie virtuale

La superficie virtuale della sommatoria dei due immobili può essere calcolata in mq 206,38, previo utilizzo dei necessari coefficienti di omogeneizzazione[4].

1.3 Identificativi catastali

1.3.1 Il fabbricato, trasferito alla Società proprietaria con Decreto Rep. 1017/2006 del 26.09.2006 del Tribunale di Chiavari, risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lavagna GE in capo all'originario proprietario, Angelita LANDO', coi seguenti dati:
Sezione urbana -, foglio 4, mappale 1471, subalterno -, Zona censuaria -, categoria A/3 – classe 3 – vani 5 – superficie catastale 108 mq[5] - R.C. € 413,17.

1.3.2 Il terreno, graffato all'immobile come visibile nell'estratto di mappa (cfr. all. C), risulta attualmente censito al Catasto Terreni del Comune di Lavagna GE coi seguenti dati:

---

[1] Si fa qui riferimento a quanto indicato nel progetto depositato in Comune, in quanto le diciture presenti nella planimetria catastale, sono antecedenti la ristrutturazione integrale subita dall'edificio ed incongrue con lo stato dei luoghi rilevato. Come meglio si vedrà oltre in essa non sono neanche rappresentati a piano terra due vani costruiti in variante.

[2] Tale volume, corrispondente alla cisterna originaria di pertinenza dell'immobile, non ha subito legittimo cambio d'uso. Inoltre non è stato possibile rilevarne la superficie in quanto interamente puntellato.

[3] Sono stati qui inseriti la superficie calpestabile e il valore commerciale relativi allo Stato approvato della Variante in Corso d'opera, ancorché non sia stata mai data Fine Lavori, né concessa Agibilità. La superficie commerciale è invece calcolata al lordo dei muri interni e dei muri perimetrali fino a 50 cm, nonché di metà dei muri di confine, sommata al 30% della superficie del terrazzo al piano e del 15% del terrazzo soprastante.

[4] Coefficiente pari al 10% per la superficie fino a quella dell'immobile, 2% per la superficie eccedente.

[5] Come già visto la superficie catastale è inferiore a quella effettiva per via dell'aumento volumetrico meglio oltre descritto

Via Assarotti 52 int. 3 - 16122 Genova
Tel. 010 0961494 - email lelliv@valerialelli.com
www.valerialelli.com

Firmato Da: LELLI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a194a2864cb15c08b57bfb48c07279

Sezione urbana -, foglio 4, mappale 1471, Qualità/classe ENTE URBANO, superficie are 01 ca 90, reddito -.

1.4 Confini

L'immobile e la relativa particella Catasto Terreni all'interno del quale è dislocato così confina:

NORD:	Strada Vicinale
EST:	Mappale 1539 C.T.
SUD:	Mappali 1535, 1536, 1539
OVEST:	altro immobile, Mappale C.T. 1645
SOPRA:	cielo
SOTTO:	terra

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

2.1 Caratteristiche della zona

Esclusivamente residenziale, periferica rispetto al centro di Lavagna. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria, mentre quelli di urbanizzazione secondaria sono dislocati al centro del borgo.

2.2 Collegamenti pubblici

A pochi passi risulta colloca la fermata della Linea 32, in servizio fra la Stazione Ferroviaria di Chiavari e S. Salvatore.

3. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE[6]

3.1 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare

Piano	Locali	Mq[7]	Coeff.	Fin. Con esp	Accesso a balconi	Stato di manut.	Note	Foto
PT	Ingresso	5,36	1	-	-	ottimo		14
PT	Disimpegno	3,85		-	-	ottimo		-

[6] Sono qui inserite le descrizioni riportate nella Planimetria di Variante, di cui all'allegato
[7] Si fa riferimento alle metrature nette

Via Assarotti 52 int. 3 - 16122 Genova
Tel. 010 0961494 - email lelliv@valerialelli.com
www.valerialelli.com

Firmato Da: LELLI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a194a286f4cb15c08b57bfb48c07279

PT	Ripostiglio	1,57	1	-	-	ottimo	Si intende la superficie con h >150 cm	-
PT	Cucina	9,92	1	1 Sud		ottimo		16
PT	Cantina	12,88	1	1 Nord		ottimo		15
PT	Antibagno	2,58	1	-		ottimo		-
PT	Bagno	5,18	1	1 Nord		ottimo		19 - 20
PT	Soggiorno	15,12	1	1 Sud		ottimo		17
PT	Sala Pranzo	11,92	1	1 Nord		buono	Una parte della metratura qui indicata è sotto la scala. Tracce di umidità di risalita.	18
	Vano scale	3,80	1	-		ottimo		21
P1	Disimpeg/ Ingresso P1	8,13	1	1 Est		ottimo		22 - 29
P1	Camera 1	12,55	1	1 Nord 1 Sud	Si, mq 21,35	ottimo		23-24-25-26
P1	Camera 2	15,44	1	1 Sud	-	ottimo		27
P1	Camera 3	9,14	1	1 Nord		ottimo		28
P1	Bagno	4,74	1	1 Nord		ottimo		30 -31
P2	Terrazzo	22,31	0,15	-	-	-	Al momento questo terrazzo è sprovvisto di accesso (non è mai stata installata la prevista scala a chiocciola)	-

3.2 Caratteristiche strutturali[8]

Strutture verticali	Muri portanti – condizioni presumibilmente buone
Travi	Presumibilmente miste, sia legno che CA – condizioni presumibilmente buone
Solai	Presumibilmente in legno nella porzione originaria, a pignatte e travetti nella porzione di nuova costruzione – condizioni presumibilmente buone. Il piano di calpestio a quota terreno è messo in opera su una struttura in travi metalliche che lo isolano con un intercapedine dal suolo.
Copertura	A capanna, struttura in legno e manto di copertura in laterizio - condizioni presumibilmente accettabili
Terrazzo	Presumibilmente cemento armato

[8] Si segnala, come più oltre precisato, che l'immobile è stato oggetto di integrale ristrutturazione a partire dal 2008 e che non è mai stato abitato

Via Assarotti 52 int. 3 - 16122 Genova
Tel. 010 0961494 - email lelliv@valerialelli.com
www.valerialelli.com

Firmato Da: LELLI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a194a286f4cb15c08b57bfb48c07279

3.3 Componenti edilizie e costruttive

Pavimentazione esterna	In piastrelle di cotto
Pareti esterne	In muratura - intonaco in arenino alla genovese - condizioni buone, fatte salve alcune infiltrazioni al piede (cfr. foto 13)
Scale	All'esterno: alzate tinteggiate pedate in cotto - condizioni buone - All'interno: alzate e pedate in quercia anticata – condizioni ottime
Porta accesso	Anta singola, blindata, finita laccata in verde in esterno, bianca in interno – condizioni Ottime
Infissi esterni	Finestre: doppia anta in legno, con vetri doppi – condizioni ottime
Infissi interni	Porte in MDF modanate e laccate bianche - condizioni ottime
Cucina	Pavimento in piastrelle di cotto
Bagni	Pavimento e pareti rivestite con cotto Vietri – condizioni ottime
Pavimenti	In piastrelle di cotto a piano terra, in listoni di quercia anticata al piano primo – condizioni ottime
Pareti	In tinta lavabile/traspirante – condizioni ottime (eccezion fatta per alcune infiltrazioni al piede nella Sala Pranzo, sotto la scala)

3.4 Impianti

Citofonico	Campanello sulla porta
Gas	Alimentazione: gas metano. Predisposto ma ancora assente l'allaccio a rete urbana
Elettrico	Sottotraccia a norma, frutti Ticino Living – non verificato allaccio a rete urbana
Fognatura	Predisposto ma ancora assente l'allaccio a rete urbana
Idrico	Sottotraccia - non verificato allaccio a rete urbana
Telefonico	Assente
Termico	Autonomo

4. STATO DI POSSESSO

L'immobile non è mai stato utilizzato ed è tuttora vuoto.

Via Assarotti 52 int. 3 - 16122 Genova
Tel. 010 0961494 - email lelliv@valerialelli.com
www.valerialelli.com

Firmato Da: LELLI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a194a286f4cb15c08b57bfb48c07279

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

5.1.3 Altre limitazioni d'uso: nessuna

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura[9]

5.2.1 Iscrizioni: iscrizione ipoteca volontaria iscritta a Genova il 25/09/2009 al N° 8515 del Registro Generale, e al N° 1227 del Registro Particolare, atto notarile pubblico notaio Guido SANTORO di Genova, a favore Banca Popolare di Lodi S.P.A., con sede in Lodi e contro , con sede in Genova, derivante da contratto di mutuo a garanzia di un finanziamento di € € 100.000,00 e per un totale complessivo inclusi interessi di € 200.000,00, durata 10 anni.

5.2.2 Iscrizione: iscrizione nascente da ipoteca legale ruolo esattoriale n° 2729/4816 iscritta il 15/04/2016 al N° 3097 del Registro Generale, e al N° 390 del Registro Particolare, a favore Equitalia Nord S.P.A., e contro ....., con sede in Genova, pari ad € 76.329,62, per un capitale di € 38.164,81.

5.2.3 Pignoramenti: Verbale pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 11.05.2017 al n° 4149 del Registro Generale e al n° 3176 del Registro Particolare, a favore Banco BPM S.P.A. con sede in Milano e contro € 38.164,81.

5.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

5.2.5 Difformità urbanistiche ed edilizie:

Difformità urbanistiche: si veda oltre, con riferimento all'allegato E.

Difformità catastali: la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi (si veda allegato D).

[9] Come riportati su Relazione Notarile a firma Dott.sa Maria LANDOLFO, notaio in Castel Volturno

Via Assarotti 52 int. 3 - 16122 Genova
Tel. 010 0961494 - email lelliv@valerialelli.com
www.valerialelli.com

Firmato Da: LELLI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a194a2864cb15c08b57bfb48c07279

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

L'immobile è pervenuto alla per Decreto di trasferimento n° 1017/2006 emesso dal Tribunale di Chiavari GE in data 26.09.2006 e trascritto il 17.12.2006 ai n° 13794/9666, da potere d [10]

6.2 Precedenti proprietari

Alla Signora l'immobile era pervenuto in parte in virtù della successione al padre, deceduto 7 denuncia n° vol. trascritta il ai nn 5, ed in parte per successione al fratello), deceduto il denuncia n° 23, vol. ufficio del Registro di Genoa, trascritta il 19.04.1984, ai nn'

7. PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

L'immobile è stato integralmente ristrutturato, con ampliamento volumetrico chiaramente visibile in allagato C, con Permesso a Costruire n° 21 del 04.03.2008; i lavori sono iniziati, previa regolare comunicazione agli Uffici di competenza, il 12.05.2008. Nel Settembre dell'anno successivo è stata presentata variante al suddetto Permesso, autorizzata con Permesso a Costruire n° 21 del 09/02/2010, i cui elaborati sono visibili in allegato G. Lo stato di fatto rilevato coincide con quanto riportato sulla suddetta variante, eccezion fatta per la installazione della scala a chiocciola di collegamento col terrazzino in falda ed il correlato taglio del pergolato da essa attraversata, mai eseguiti. In ragione di ciò nonché del mancato allaccio alle reti urbane (come visto al punto 3.4) non è mai stata data una fine lavori, né rilasciata la Agibilità.

Sono state costruite in assenza di titolo edilizio e Autorizzazione Paesaggistica le scale di accesso al volume interrato corrispondente alla originaria cisterna dell'immobile (se ne vede in primo piano il parapetto delle scale di accesso nella foto 7), visibili nelle foto 10 e 11. Di tale volume non è stato inoltre richiesto il cambio d'uso a magazzino

[10] E' il soggetto che risulta ancora intestatario dell'immobile sulla visura catastale.

Via Assarotti 52 int. 3 - 16122 Genova
Tel. 010 0961494 - email lelliv@valerialelli.com
www.valerialelli.com

Firmato Da: LELLI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a194a286f4cb15c08b57bfb48c07279

7.1 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Si segnala che quanto oltre è stato sviscerato congiuntamente ad un Tecnico del Comune di Lavagna, Geom. Marta Milone, con la precisazione che, come più oltre segnalato, un diverso interlocutore potrebbe dare una diversa interpretazione della Norma, che a volte a ciò si presta.

Con la premessa che la parte eseguita nei termini è da considerarsi regolarmente assentita (cfr. art. 15 D.P.R - 380/2001), è indispensabile procedere con un Accertamento di Compatibilità paesaggistica per le scale in esterno[11], successiva Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, seguiti da SCIA in Sanatoria, e conclusi da Richiesta di Agibilità, previ anche i necessari allacci, ad oggi mancanti come evidenziato al punto 3.4. L'allegato M dettaglia adempimenti e spese per le regolarizzazioni di cui sopra.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale – di cui all'allegato N, il fabbricato in oggetto è situato in zona AP ("*Zona Agricola Produttiva*") nonché in zona IS-MA del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regione Liguria.

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 Gennaio 2004, n° 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico. Ricade invece in area di vincolo ambientale.

10. DIVISIONE IN LOTTI

Non è ipotizzabile una divisione in lotti.

11. ALTRE NOTIZIE PER L'ACQUIRENTE

I mappali C.T. 1535, 1536, 1538, 1539, in adiacenza a quello dell'immobile, sono di proprietà della Società esecutata, ed erano stati destinati a giardino dell'immobile.

[11] Al momento della presentazione delle pratiche, e configurando ad hoc le stesse, sarà possibile decidere ex novo se eseguire o meno la prevista scala di collegamento. Nell'allegato M ne è stata in ogni caso considerata la realizzazione.

Via Assarotti 52 int. 3 - 16122 Genova
Tel. 010 0961494 - email lelliv@valerialelli.com
www.valerialelli.com

Firmato Da: LELLI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a194a286f4cb15c08b57bfb48c07279

12. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

12.1 Criteri di stima

Per la valutazione si è applicato il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale ha tenuto inoltro conto dell'esposizione, dell'orientamento, del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. Si ricorda in proposito che l'immobile è stato oggetto di una integrale ristrutturazione nel 2008, effettuata con materiali di pregio, e che allo stato attuale presenta sporadici segni di obsolescenza[12] solo in esterno.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, ha poi costituito la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero e perfettamente regolare sotto il profilo urbanistico. Nella determinazione del valore si è tenuto conto di due elementi che penalizzano l'immobile, peraltro eccellente sotto tutti i punti di vista: l'adiacenza ad altro immobile ed il numero di camere da letto, rapportato alla metratura complessiva.

Il valore, a corpo, individuato alla luce di tutte le osservazioni di cui sopra, è stato in primo luogo decurtato forfettariamente del 15% e quindi, sempre forfettariamente, di tutte le spese necessarie alla sua regolarizzazione, dettagliate in allegato M. Il valore residuo, identificato più oltre, previ opportuni arrotondamenti, costituisce quindi la base d'asta.

12.2 Fonti d'informazione

- Acquisizione diretta presso le Agenzie di Mediazione Immobiliare della zona.
- Esame delle inserzioni presenti sui portali web
- Esame della Banca Dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. all. Q). Si specifica tuttavia che tali valori (aggiornati al II semestre 2017) che per completezza sono stati comunque visionati, fanno

[12] Alcuni purtroppo da ricondurre a fenomeni difficilmente disciplinabili, e per i quali sono già stati messi in opera accorgimenti che non sono stati risolutivi.

Via Assarotti 52 int. 3 - 16122 Genova
Tel. 010 0961494 - email lelliv@valerialelli.com
www.valerialelli.com

Firmato Da: LELLI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a194a286f4cb15c08b57bfb48c07279

riferimento ad una tipologia di immobile che non è congrua con quella in esame e non sono pertanto stati presi in considerazione. In tal senso il riscontro dirette delle Agenzie risulta assolutamente la fonte più attendibile.

12.3 Stima del valore a base d'asta

Lotto unico: immobile della superficie commerciale pari a mq 187,58 di superficie commerciale e 206,39 mq di superficie virtuale.

Valore determinato a corpo:	€ 620.000,00
Con riduzione forfettaria di incentivo asta 15%	€ 527.000,00
A detrarre forfettariamente spese per la regolarizzazione: € 30.000,00	
	€ 497.000,00

che arrotondano ad € 497.000,00 (euro quattrocentonovantasettemila/00), che risulta pertanto essere il valore di base d'asta.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

13.1 Operazioni peritali

- Nomina come esperto nella procedura sopra epigrafata in data 30.05.2018
- Giuramento telematico in data 31.05.2018
- Accesso all'immobile con ausilio di Sovemo in data 17.07.2018
- Redazione di attestato di Prestazione Energetica dell'immobile

13.2 Accertamenti presso Enti pubblici

- Acquisizione Planimetria Catastale
- Acquisizione progetto presso il Comune di Lavagna
- Discussione procedura di regolarizzazione con tecnici del Comune di Lavagna

Genova, 13.09.2018

L'esperto Valeria Lelli Architetto

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI GENOVA
Dott. Arch. LELLI VALERIA N. 1878

Via Assarotti 52 int. 3 - 16122 Genova
Tel. 010 0961494 - email lelliv@valerialelli.com
www.valerialelli.com

Firmato Da: LELLI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a194a2864cb15c08b57bfb48c07279

Allegati:

- All. A Planimetria Catastale
- All. B Visure Catastali
- All. C Estratto di Mappa
- All. D Raffronto stato rilevato e planimetria catastale
- All. E Raffronto stato rilevato e Progetto in Variante
- All. F Elenco formalità in capo all'esecutato
- All. G Fascicolo progettuale
- All. H Estratto di PUC vigente
- All. I Allegato Fotografico
- All. L Quotazioni OMI II semestre 2017
- All. M Spese ed adempimenti per la regolarizzazione
- All. N Attestato di Prestazione Energetica

Via Assarotti 52 int. 3 - 16122 Genova
Tel. 010 0961494 - email lelliv@valerialelli.com
www.valerialelli.com

Firmato Da: LELLI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a194a2864cb15c08b57bfb48c07279