

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

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. 269/2015

Giudice Delegato: Dott. Franco Davini

Giudizio di Esecuzione Promosso da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

OGGETTO: RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Dott. Arch. Davide Lia



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

Incarico

Il sottoscritto Lia Arch. Davide nato a Genova il 04/03/1969 e ivi residente in via F. Sivori 2b/3, 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. Franco Davini, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] prestava giuramento il 16/09/2015 per la valutazione degli immobili siti nel Comune di Campomorone (Genova), e precisamente in :

- via Clemente Reborà civ. 13 adibito a magazzino (che nel presente elaborato verrà distinto con il LOTTO 1)
- via Valverde 16/3, adibito ad appartamento magazzino (che nel presente elaborato verrà distinto con il LOTTO 2).

Nello specifico 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 stima sommaria 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; ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto e 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. *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;*
4. *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;
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
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)*
5. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
Dovranno essere indicati:*



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

- le iscrizioni ipotecarie
 - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
6. *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 stato di stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*
7. *In caso di riscontrate irregolarità specifichi il costo della loro eliminazione se possibile.*
Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'Attestato di 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 STIMA SOMMARIA DELL'IMMOBILE, ACCEDENDOVIS 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; AI FINI DELLA VALUTAZIONE TENGA CONTO DELL'ATTUALE CRISI DI MERCATO IN ATTO E 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 EMERGA CHE I PREZZI REALI SIANO SOTTO TALE SOGLIA;

Lo scrivente ha inviato il 23/09/2015 la raccomandata d'avviso d'accesso al debitore (mentre al creditore procedente ha inviato la stessa a mezzo mail) e in conformità a quanto comunicato con la RAR, il sopralluogo ai beni in esame è avvenuto nel giorno fissato, il 06/10/2015, alla presenza dell'esecutata.

Dopo aver compiuto le indagini peritali di carattere generale, gli accertamenti presso:

- Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto di Genova il 18/09/2015,
- Agenzia dell'Entrate - Conservatoria Immobiliare il 16/10/2015,
- Comune di Campomorone - Ufficio Visura Progetti il 22/10/2015

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, presso il proprio studio, lo scrivente ha redatto la presente stima.

R.E. 269/2015

Pagina 3



c) FACCIA CONSTARE NELLA SUA RELAZIONE, PREVIA SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI:

I. L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVA 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;

LOTTO 1 - via Clemente Rebora civ. 13 adibito a magazzino/box;

L'immobile, sito nel comune di Campomorone in Provincia di Genova e facente parte del Condominio distinto con il numero 9 di Via Rebora è un magazzino/box segnato con il numero interno 13, posto al piano primo seminterrato composto di un locale unico con due accessi carrabile.

Tale unità immobiliare è censita con i seguenti dati (v. Allegato nr 1):

Indirizzo

- Via Clemente Rebora n. 13, piano S1;

Dati Identificativi

- Sezione -, Foglio 14, particella 698, sub 18,

Dati di Classamento

- Z.C. -, cat. C/2, classe 1, Consistenza 27 mq, Rendita 104,58 €

Dati derivanti da:

- Variazione identificativo per allineamento mappe del 12/02/2004 nr 3535.1/2004 in atti dal 12/02/2004 (Protocollo n. GE0032440);

Intestati:

- Proprietà per 1/1

E' altresì associata al bene una planimetria Catastale del 1968 (v. Allegato nr 2).

Provenienza

- Nota del 03/09/2009 Registro Generale 29300 Registro Particolare 2031
Ufficio del Registro Repertorio: 32/581 del 30/06/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - Certificato di Denunciata Successione

LOTTO 2 - via Valverde civ. 16 int. 3 adibito ad appartamento;

L'immobile, sito nel comune di Campomorone in Provincia di Genova e facente parte del Condominio distinto con il numero 16 di Via Valverde (già via Giovanni Campora 7) è un



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

Appartamento segnato con il numero interno 3, posto al piano terzo (rispetto alla quota stradale) composto di un 3 vani oltre a servizio, disimpegno e balcone (questo risultato chiuso da serramenti).
Tale unità immobiliare è censita con i seguenti dati (v. Allegato nr 3):

Indirizzo

- Via Giovanni Campora n. 7/3, piano 3;

Dati Identificativi

- Sezione -, Foglio 18, particella 185, sub 4,

Dati di Classamento

- Z.C. -, cat. A/5, classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita 165,01 €

Dati derivanti da:

- Variazione TOPONOMASTICA del 12/04/2003 nr. 46512.1/2003 in atti dal 10/04/2003 (Protocollo n. 146826);

Intestati:

- Proprietà per 1/2

- Proprietà per 1/2

E' altresì associata al bene una planimetria Catastale del 1939 (v. Allegato nr 4).

Provenienza

- Nota del 11/04/1991 Registro Generale 10122 Registro Particolare 7069
Notaio [REDACTED] Repertorio: 6082 del 14/03/1991
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

2. UNA SOMMARIAMENTE DESCRIZIONE DEL BENE;

LOTTO 1 - via Clemente Reborà civ. 13 adibito a magazzino/box;

a) CONFINI:

L'immobile confina a **Nord** e a **Ovest**, a mezzo muri perimetrali con strada privata di accesso, a **Sud** con immobile distinto con mapp. 366 sub 17, a **Est** con immobile distinto con mapp. 366 sub 19.

a) 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.



- b) **PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE e**
- c) **STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE**
- d)

La proprietà di cui trattasi è costituita da un'unità immobiliare ubicata nel Comune di Campomorone Località Isorelle, ove sono presenti immobili a destinazione prevalentemente residenziale.

Il bene di cui al LOTTO 1 è posto al Piano interrato del Condominio distinto con il civ. 9 di via Rebora denominato " Gemello I", poiché costruito congiuntamente al civ. 11 (Gemello II) a metà degli anni '60.

Detto condominio, a partire dagli anni '90 è stato interessato da importanti cedimenti strutturali che arrivarono, a seguito di un'ordinanza del Comune di Campomorone, al ritiro del decreto di abitabilità rilasciato nel 1968.

Detta ordinanza fu "revocata" a seguito di importanti lavori di consolidamento alla fine degli anni'90 .

Ciononostante il condominio "Gemello I" è stato interessato da nuovi segni di cedimento a seguito dei quali è stato disposto un monitoraggio in continuo mediante il posizionamento di inclinometri che hanno consentito di verificare come meglio indicato nella Relazione dell'Ing. Sanfilippo (v. allegato 5) che gli spostamenti del fabbricato continuano.

In particolare, l'Ingegnere evidenzia che per quasi tutti gli inclinometri installati una costante, seppur lenta tendenza all'aumento e le misure topografiche forniscono spostamenti orizzontali lungo l'asse X di valore massimo pari a 2 mm, lungo l'asse Y di 5 mm e spostamenti verticali massimi pari a 2 mm e per tutto quanto sopra conclude **raccomandandosi di accelerare al massimo le procedure con il Comune di Campomorone per arrivare al più presto a mettere in cantiere la demolizione dell'edificio**, in quanto, a suo parere, non è possibile escludere che la situazione possa precipitare, ed anche per cercare di evitare, nel caso i tempi di intervento si prolungassero, che si possano avere forti problemi di instabilità della struttura quando sarà il momento di intervenire.

Per tutto quanto sopra chi scrive rimanda alla documentazione fotografica esterna precisando di non essere riuscito ad entrare poiché le serrande risultano bloccate a causa dell'inclinazione delle guide di scorrimento (vedi allegato 6).



LOTTO 2 - via Valverde civ. 16 int. 3 adibito ad appartamento:

a) CONFINI:

L'immobile confina a **Nord** e a **Est** a mezzo muri perimetrali con distacco comune, a **sud** con appartamento sito nella medesima scala distinto con l'int. 4, a **ovest** con a mezzo muri perimetrali con via Valverde.

b) 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.

c) PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

La proprietà di cui trattasi è costituita da un'unità immobiliare ubicata nel Comune di Campomorone, ove sono presenti immobili a destinazione prevalentemente residenziale. L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è posto in aderenza alla via principale che collega Campomorone a Isoverde. La costruzione ove è presente l'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su 4 piani oltre quello terreno, per un'altezza totale di circa 15-18 mt; il portone risulta rialzato dal piano strada ed è raggiungibile da una scala esterna comune al caseggiato vicino. Le facciate principali, su strada, sul distacco così come quelle laterali si presentano in discreto stato di manutenzione. Il vano scala, privo dell'ascensore ed in cattivo stato di manutenzione, presenta alzate e pedate in ardesia, mentre l'ingresso e i pianerottoli di piano sono pavimentati con piastrelline; il parapetto delle scale è in legno ed è risultato non adeguato.

d) STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Le condizioni generali di manutenzione dell'immobile complessivamente risultano in discreto stato di manutenzione. 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; il pavimento è piastrelle ad eccezione del bagno che è piastrellato.



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

La porta di ingresso ad un'anta, non blindata, le porte interne sono tamburate color legno (quella del soggiorno/cucina è scorrevole con inserti in vetro), le finestre sono in alluminio a taglio freddo e sono presenti le persiane.

Il balcone che affaccia sul distacco, ove tra le altre cose trova alloggio la caldaia, è stato chiuso da serramenti in alluminio a taglio freddo.

e) SERVIZI GENERALI DELL'IMMOBILE

L'approvvigionamento idrico è garantito dal collegamento all'acquedotto comunale.

L'appartamento è dotato di impianto del gas; non è stato fornito il certificato di conformità.

L'impianto di Produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento sono garantiti da una caldaia a gas posizionata nel balcone "verandato" con scarico coassiale direttamente posto in facciata.

L'impianto elettrico è dotato di interruttore differenziale generale (salvavita); non è stato fornito dalla proprietà il relativo certificato di conformità.

f) PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile, di superficie coperta lorda pari mq 57 a cui corrisponde una superficie netta di mq 46 oltre ad un balcone di circa 3 mq, è composto da un ingresso/corridoio di 6.5 mq, che permette di accedere a tutti i vani della casa; percorrendo il corridoio il primo vano che incontriamo, a sx, è uno studio/camera armadi (per via della sup. < di 9 mq non può essere adibito a camera); il secondo vano a sx è la camera da letto di 10.80 mq (3.07 x 3.45 mt) sulla destra si accede al servizio igienico mentre proseguendo dritti si raggiunge il vano adibito a soggiorno/cucina di 16 mq (2.56 x 6.03 mt).

Le camere sono esposte a Ovest, la cucina a nord mentre il soggiorno (e quindi il balcone/veranda) affacciano a Est; in tutti i vani sono presenti finestre in alluminio a taglio freddo e presentano un'altezza interna di 2.80 mt per camere e corridoio, di 2.67 per cucina e soggiorno mentre nel servizio igienico le altezze variano sono in funzione degli scalini interni. La prima porzione presenta un'altezza libera di 2.80 per poi scendere a 2.60; la parte corrispondente all'ex latrina è invece alta mt 2.20 (vedi allegato 7).



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

3. 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;

LOTTO 1 - via Clemente Rebora civ. 13 adibito a magazzino/box;

L'Immobile in oggetto risulta libero e, ancorchè nella disponibilità dell'esecutata, non è utilizzato da nessuno.

LOTTO 2 - via Valverde civ. 16 int. 3 adibito ad appartamento;

L'Immobile in oggetto risulta occupato dal COMPROPRIETARIO oltrechè dall'esecutata stessa.

4. 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;

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;*
- *GLI ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ASSEGNAZIONE AL CONIUGE, ECC.).*

LOTTO 1 - via Clemente Rebora civ. 13 adibito a magazzino/box;

A seguito di una verifica fatta presso [REDACTED]

[REDACTED] lo scrivente riporta di seguito quanto comunicatogli relativamente al bene in esame.

Rendiconto Consuntivo relativo all'Esercizio 01/05/2014 - 30/04/2015 :	-1.824,34 €
Rendiconto Preventivo relativo all'Esercizio 01/05/2015- 30/04/2016 :	-95,76 €
Gestione Straor. Monitoraggi in Continuo -Prev. Eser 01/01/2014 -30/09/2015:	-410,87 €
Gestione Straordinaria per Sostituzione Caldaia:	-1,50 €

LOTTO 2 - via Valverde civ. 16 int. 3 adibito ad appartamento;

Il condominio di via Valverde 16 è risultato privo di un Amministratore di ruolo; la gestione è fatta di comune accordo con gli altri proprietari e pertanto lo scrivente non è in grado di indicare eventuali oneri derivanti da mancati pagamenti.



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

LOTTO 1 - via Clemente Rebora civ. 13 adibito a magazzino/box;

e

LOTTO 2 - via Valverde civ. 16 int. 3 adibito ad appartamento;

Relativamente ai Vincoli lo scrivente ha appurato presso il settore tecnico che il bene in esame è sottoposto a Vincolo Paesistico poiché, come recita il D.M. 21/09/1984 e la Legge Ministeriale nr. 431 del 1985, il bene in esame è all'interno dei 150 mt dall'alveo del Torrente Verde.

5. 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*

Come risulta dai certificati rilasciati dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale - Servizio di pubblicità Immobiliare di Genova, sulle proprietà in oggetto, risultano pubblicata nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento, le iscrizioni pregiudizievoli di seguito riportate e meglio descritte nell'Allegato nr 8 a cui si rimanda per completezza essendo in esso riportate iscrizioni non opponibili (oltre il ventennio) o cancellate per il periodo dal 03/05/1990 al 06/10/2015.

LOTTO 2 - via Valverde civ. 16 int. 3 adibito ad appartamento;

ISCRIZIONI CONTRO

- Nota del 11/09/2008 Registro Generale 33789 Registro Particolare 6470
IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Pubblico Ufficiale Notaio [REDACTED]
Repertorio: 2766/2149 del 08/09/2008
Capitale 78.000,00 Tasso interesse annuo: 6.15% Totale 156.000,00 € Durata: 10 anni
A favore [REDACTED]
contro [REDACTED] Terzo datore di ipoteca [REDACTED] debitore ipotecario
nell'Allegato nr 9.

LOTTO 1 - via Clemente Rebora civ. 13 adibito a magazzino/box;

e

LOTTO 2 - via Valverde civ. 16 int. 3 adibito ad appartamento;

TRASCRIZIONI CONTRO

- Nota del 16/04/2015 Registro Generale 8556 Registro Particolare 6499
ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTICO O CAUTELARE



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

Derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO
Repertorio: 3370 del 02/04/2015
Immobili siti in Campomorone (GE)

A favore [REDACTED] contro [REDACTED]
Quadro D: valore dell'atto di pignoramento 1.777,80 oltre al costo di Registro, alle spese di
notifica ed alle successive occorrenze.

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, ANCHE DAL PUNTO DI VISTA DELLA CORRISPONDENZA CON LE MAPPE CATASTALI, NONCHÈ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA. IN CASO DI RICONTRATE IRREGOLARITÀ SPECIFICHI IL COSTO DELLA LORO ELIMINAZIONE SE POSSIBILE.

LOTTO 1 - via Clemente Reborà civ. 13 adibito a magazzino/box;

Il sottoscritto, dopo aver effettuato le debite ricerche presso gli Uffici del Comune di Campomorone, in merito alla data di inizio costruzione e al decreto di abitabilità (n.1661 prot del 23/3/1968), dichiara che il bene in esame è risultato conforme ai progetti depositati e alla planimetria catastale ; vi è però una discordanza nella destinazione d'uso riportata in planimetria (box) rispetto a quanto dichiarato nella pratica di accatastamento (C/2 deposito).

LOTTO 2 - via Valverde civ. 16 int. 3 adibito ad appartamento;

Il sottoscritto, dopo aver compiuto le debite ricerche presso gli Uffici del Comune di Campomorone, in merito alla data di inizio costruzione e al decreto di abitabilità, dichiara di non aver reperito alcunché poiché non presenti agli atti.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il Sottoscritto, dopo aver compiuto le debite ricerche, dichiara di aver riscontrato l'esistenza di una Istanza di Sanatoria per opere interne depositata il 28/01/2008 prot. 1381 a cui ha fatto seguito il rilascio del Provvedimento prot. nr. 22 del 07/08/2008.

Lo stato dei luoghi - interno - riscontrato in sede di sopralluogo corrisponde a quello presente nella suddetta istanza ma l'immobile non può essere considerato conforme per via della trasformazione del balcone in veranda non riportato nell'istanza (costituisce un aumento di volume non sanabile in zona vincolata, come nel caso di specie) . Non è stato altresì riscontrato, all'interno del servizio



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

igienico, l'aspiratore forzato così come prescritto dal Comune essendo la superficie finestrata risultata inferiore a quanto richiesto dalla vigente normativa.

In particolare si precisa che tra le opere indicate nella precitata Istanza di Sanatoria vi era la realizzazione dell'allargamento del corridoio (davanti alla porta di ingresso) a scapito del vano confinante; questa riduzione di superficie, seppur minima, ha fatto perdere al vano i requisiti necessari a poterlo considerare camera; nell'istanza la nuova destinazione del vano è quella di camera armadi.

L'immobile NON è pertanto conforme.

Per regolare il bene occorrerà rimuovere i serramenti posti sul parapetto del balcone e inserire idoneo aspiratore all'interno del servizio igienico.

Il costo totale è presuntivamente quantificato in 1000.00 €.

L'immobile risulta inserito nella Zona B1 del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Campomorone - entrato in vigore il 10/06/1999.

REGOLARITA' CATASTALE:

L'accesso telematico all'Agenzia delle Entrate ha consentito di verificare che agli atti risulta associata al bene una planimetria catastale del 1939 (v. Allegato nr 3).

Ciò detto, dopo aver raffrontato la planimetria catastale con la configurazione reale dell'immobile (v. Allegato nr 10), il sottoscritto **dichiara di aver riscontrato delle difformità.**

L'immobile è da regolarizzare mediante il deposito di una pratica di variazione catastale (DOCFA)

Il costo totale è presuntivamente quantificato in 600.00 € + Iva e cassa

7. REDIGA, ANCHE AVVALENDOSI DI UN DELEGATO ABILITATO, L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

LOTTO 2 - via Valverde civ. 16 int. 3 adibito ad appartamento;

Per l'immobile oggetto di stima è stata redatta, dal Geom Cevallos Herrera Marlon Vicente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 3668 e all'Albo Regionale dei Certificatori al n. 5788, in qualità di tecnico incaricato dallo scrivente, l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), ai sensi del Regolamento Regionale 6/2012 -art. 29 della L. R. 23/12, nr. cert. 50362 rilasciato il 30/10/2015, Protocollato il 02/11/2015, nr Prot.: PG/2015/0190424 (vedi allegato 11).



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.

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. Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI.

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, com'è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale.

Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale possa essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

Per tutto questo, sono stati codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Si precisa pertanto che i criteri di calcolo posti alla base della presente perizia sono stati desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" il cui principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie commerciale è pari alla somma:



- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939);
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, soffitte, depositi, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;



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

- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Essendo la Stima basata sul metodo di confronto la valutazione, del bene, è quindi effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, applicato al mq (metro quadrato) di superficie commerciale.

Dopo aver preso visione del bollettino redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliari (OMI) 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 (v. Allegato 12), 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, chi scrive precisa quanto segue:

LOTTO 1 - via Clemente Reborà civ. 13 adibito a magazzino/box;

L'immobile in esame ha una superficie lorda commerciale pari a mq 32 (*sup. netta pari a mq 27*).

La tabella OMI di riferimento riporta per depositi/ magazzini in stato di normale conservazione, valori a mq ricompresi tra:

€ 400,00 e 570,00

mentre per i box i valori sono:

€ 760,00 e 1.050,00



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

Il bene in esame potrebbe essere pertanto stimato con valori complessivi ricompresi tra i 10.000 € (se considerato un Magazzino) e i 16.000 € (se considerato come box).

Ciononostante viste le conclusioni sulle risultanze del monitoraggio del fabbricato del 11/09/2015 dell'Ing. Sanfilippo che -per completezza - riportiamo nella parte più importante:

*A seguito di queste ulteriori misurazioni, si raccomanda di accelerare al massimo le **procedure con il Comune di Campomorone per arrivare al più presto a mettere in cantiere la demolizione dell'edificio**, in quanto, a mio parere, non è possibile escludere che la situazione possa precipitare, ed anche per cercare di evitare, nel caso i tempi di intervento si prolungassero, che si possano avere forti problemi di instabilità della struttura quando sarà il momento di intervenire (v. allegato 5).*

lo scrivente ritiene non sia possibile procedere con la vendita bene di cui al LOTTO 1 per ovvi motivi.

LOTTO 2 - via Valverde civ. 16 int. 3 adibito ad appartamento:

L'immobile in esame ha una **superficie lorda commerciale pari a mq 58 (sup.netta pari a mq 46)** data dalla sup. lorda dell'appartamento (57 mq) e del balcone (2.7 mq * 0.3 coeff).

Il bene in esame è, secondo chi scrive, da ascrivere tra quelli di Tipologia economica vista anche la descrizione dell'Agenzia delle Entrate che recita:

Abitazione di tipo economico

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con tipologia prevalente "economica", con finiture esterne ordinarie prive di elementi di pregio e con collegamenti verticali ed orizzontali di dimensioni limitate. Le rifiniture sono di tipo media fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità. È provvista di impianti sufficienti ma, in caso di fabbricati di avanzata vetustà, incompleti.

Fabbricato di tipologia economica

Complesso edilizio a destinazione residenziale con incidenza ordinaria dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente caratterizzato dal massimo sfruttamento della superficie e della volumetria edificabile, con più scale di accesso e pianerottoli che disimpegnano più unità immobiliari. E' un edificio generalmente ubicato in località eccentriche, anche se del tipo popolare, con abitazioni solitamente inquadrare nella categoria catastale A/3, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) caratterizzate da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione generalmente di non più di un servizio igienico. E' ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni),(circ. 5 del 14.3.1992 D.C. Catasto e nota C/11022 del 24. maggio 1994).

Per tutto quanto sopra, presa visione della tabella OMI di riferimento che riporta per l'Abitazione di tipo economico in stato di normale conservazione, valori a mq ricompresi tra:

€ 730,00 e 1.000.00

preso atto di quanto espressamente richiesto nel Quesito (ultimo comma del p.to b) ove viene espressamente riportato che:



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

ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto e 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;

chi scrive ritiene che, per il bene in esame, si può assumere un valore pari a 800,00 €/mq che moltiplicato per la superficie commerciale (58 mq) genera un **valore Veniale totale pari a € 46.400,00** per l'intera proprietà.

Al suddetto importo sono da detrarre i costi indicati in precedenza e riassunti di seguito:

- € 1600,00 per rimozione veranda, inserimento aspiratore e variazione catastale.

Per le menzionate motivazioni il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il probabile valore attuale dell'immobile per l'intera proprietà, alla data odierna, cioè al 02 novembre 2015, da mettere alla base dell'asta è di Euro **44.800,00 (euroquarantaquattromilaottocento/00)**

Conclusioni Generali:

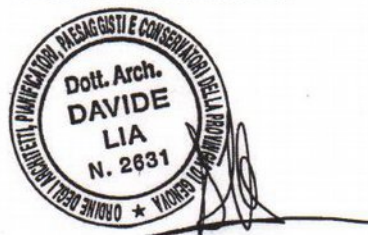
Al Valore del bene oggetto di stima, dovrà essere applicato un coefficiente riduttivo nella misura meglio indicata dal Giudice Delegato per determinare il prezzo base d'asta, in considerazione dei seguenti fattori:

- l'Asta Giudiziaria non è un mercato in regime di libera concorrenza, essendo vincolato alle procedure, norme e circolari, tempi e modalità di offerte e pagamento;
- è auspicabile che all'asta partecipino più soggetti interessati al bene, ma per giungere a tale situazione occorre che il prezzo del bene messo all'incanto sia appetibile e susciti sul mercato immobiliare giudiziario un apprezzabile interessamento;
- le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dal bene in occasione dell'asta impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma corrispondente, e ciò limita in qualche misura la commerciabilità del bene;
- trattandosi di cessione con asta la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicché tanto più è contenuto il prezzo base d'asta, tanto più aumentano le possibilità (per quanto anzidetto) che nel corso della gara si raggiungono valori effettivamente aderenti al mercato immobiliare;

Quanto sopra a esaurimento dell'incarico ricevuto.

Genova, 02 novembre 2015

Dott. Arch. Davide Lia



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

ALLEGATO “1”
Copia della Perizia di Stima in formato Privacy

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. 269/2015 riunita alla R.G.E. 607/17

Giudice Delegato: Dott. Andrea Balba

Giudizio di Esecuzione Promosso da

R.G.E. 269/2015

contro

R.G.E. 607/2017

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 26/11-16125, 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. Andrea Balba, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare RGE 607/17, prestava giuramento sul quesito in data 11/06/2018 - mediante invio telematico - per la valutazione dell'Area Rurale sita nel Comune di Campomorone (Genova) - Frazione Campora (rientrante nella procedura RGE 607/17, ora riunita alla RG.E. 269/2015)

Nello specifico nel Quesito Peritale veniva richiesto:

IN VIA PRELIMINARE, lo stimatore:

- provveda al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, comma secondo c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. c.p.c.;

- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi telematicamente, quelli mancanti o inidonei; si specifica, al proposito, che l'ausiliario non deve limitarsi a controllare quanto già allegato dal creditore, ma deve verificare autonomamente la corretta produzione della documentazione richiesta ex art. 567 c.p.c. e accertare la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita l'immobile (come ad esempio, la verifica della titolarità del diritto reale nel ventennio, delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli), dando atto nell'elaborato dell'attività compiuta;

- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se risultano altri pignoramenti gravanti, anche parzialmente, sul medesimo compendio immobiliare;

- segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se il debitore esecutato risulta avere titolo sull'immobile in virtù di successione mortis causa ma non risulti trascritto atto di accettazione di eredità;

- segnali immediatamente al Giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, l'impossibilità di accedere all'Immobile e/o le difficoltà nell'accesso frapposte per qualsiasi ragione dal debitore o dai terzi detentori ai fini dell'immediata emissione dell'ordine di liberazione e/o altre difficoltà nell'accesso incluse quelle connesse con gli adempimenti del Custode.

Tanto stabilito:

1 – **PROVVEDA** lo stimatore, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria nonché, ove indispensabile, prendendo visione ed estraendo copia delle schede catastali e, in generale, acquisendo presso i competenti uffici pubblici, tutte le informazioni necessarie:

- a) **alla esatta individuazione** dei beni oggetto del pignoramento;
- b) **all'identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

c) **alla segnalazione delle pratiche** che l'aggiudicatario dovrà eseguire per gli aggiornamenti o gli adeguamenti di legge e alla quantificazione almeno approssimativa dei costi nei seguenti casi:

- 1) qualora fossero necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla legge N.1249/39, con acquisizione della relativa scheda;
- 2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene
- 3) in ogni altro caso che in concreto si palesi;

d) solo qualora ciò sia effettivamente indispensabile per procedere fruttuosamente alla vendita, e previa autorizzazione del G.E. ad effettuare le variazioni di cui al presente paragrafo e in particolare:

- 1) all'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla, legge N.1249/39, con acquisizione della relativa scheda, predisponendola se mancante;
- 2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene
- 3) in altro caso che il perito avrà segnalato;

e) **alla verifica della regolarità** dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 nonché D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e L.R. Lombardia 12/2005 e s.m.i. e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

f) **alla formazione**, ove possibile in fatto e in diritto e opportuno, al fine di ottenere una migliore commerciabilità del bene, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento catastale;

2 – **REDIGA** quindi la relazione di Stima dell'intero compendio pignorato, proponendo, se sussistono i requisiti di legge come da punto f) che precede, la vendita in lotti specificando:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il compendio e/o il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori degli eventuali millesimi di parti comuni;
- una descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano (ad esempio se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato descrizione analitica dell'appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare per ciascun locale la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi, il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazioni, plafoni porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico e termico) precisando, per ciascun elemento, l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; in caso di non rispondenza alla vigente normativa, i costi necessari all'adeguamento;
- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero se occupati dal debitore; ove essi siano occupati in virtù di un contratto di affitto o locazione verifichi, con accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale, disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa, eventualmente in corso, per il rilascio. Infine, nella parte della relazione ove questi dati sono indicati, riporti la data di trascrizione del pignoramento ai fini dell'opponibilità del titolo eventualmente vantato dall'occupante alla procedura e quindi all'aggiudicatario;

● i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene indicando i costi per la loro cancellazione; l'Ausiliario dovrà, in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio l'esistenza di oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, assegnazione dell'immobile al coniuge in sede di provvedimenti di separazione o divorzio, ecc.);

5. iscrizioni;

6. trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

7. difformità urbanistico/edilizie;

8. difformità catastali;

● l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (ad esempio le spese condominiali ordinarie) acquisendo copia del regolamento condominiale per il caso di immobile in condominio;

● eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;

● eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

● eventuali cause in corso (se sussistenti domande giudiziali trascritte);

● l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data di stipulazione, Notaio rogante, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile, allegando, come si dirà, copia dell'atto di provenienza al debitore;

● l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico ed, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e della legge n. 724/94 e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

● le eventuali dotazioni condominiali (ad esempio l'esistenza di posti auto comuni, di giardino, ecc.);

● la valutazione complessiva dei beni indicando, distintamente e in separati paragrafi, i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; allegherà, inoltre, le quotazioni OMI - Agenzia del Territorio più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato, indicando nella parte narrativa se e per quali ragioni si sia discostato dai valori minimi in tali tabelle indicati, al netto delle decurtazioni effettuate come da istruzioni dell'ufficio.

Nel caso si tratti di pignoramento di una **quota indivisa**, fornisca altresì la valutazione della quota e la valutazione dell'intero, tenendo conto, nella stima della quota, dell'eventuale maggior difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, le parti del compendio pignorato che potrebbero essere separate in favore della procedura. Rediga, quindi, un progetto di divisione che preveda il minor conguaglio possibile. Indichi sul punto, l'eventuale necessità di provvedere al frazionamento dell'identificativo catastale e i costi di tale operazione.

3 – **ALLEGHI** a ciascuna relazione di stima almeno 8 fotografie esterne del bene e almeno 20 interne, nonché la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria, e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; alleghi, come già indicato:

- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

Per quanto richiesto in **VIA PRELIMINARE**, il sottoscritto stimatore dichiara,

- la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

e

- di aver provveduto alla verifica di tutte le altre incombenze come evidenziato nel presente elaborato.

Tanto stabilito e dopo aver esaminato gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria nonché, prendendo visione ed estraendo copia delle schede catastali e acquisendo presso i competenti uffici pubblici, tutte le informazioni necessarie per:

- a) **l'esatta individuazione** dei beni oggetto del pignoramento;
- b) **l'identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
- c) **la segnalazione delle pratiche** che l'aggiudicatario dovrà eseguire per gli aggiornamenti o gli adeguamenti di legge e alla quantificazione almeno approssimativa dei costi nei seguenti casi:
 - 1) qualora fossero necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla legge N.1249/39, con acquisizione della relativa scheda;
 - 2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene
 - 3) in ogni altro caso che in concreto si palesi;
- d) solo qualora ciò sia effettivamente indispensabile per procedere fruttuosamente alla vendita, e previa autorizzazione del G.E. ad effettuare le variazioni di cui al presente paragrafo e in particolare: 1) all'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla, legge N.1249/39, con acquisizione della relativa scheda, predisponendola se mancante; 2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene 3) in altro caso che il perito avrà segnalato;
- e) **la verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico** e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e

n.724/94 nonché D.P.R. 380/2001e s.m.i. e L. R. Liguria 16/2008 e s.m.i. e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

- f) **alla formazione**, ove possibile in fatto e in diritto e opportuno, al fine di ottenere una migliore commerciabilità del bene, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento catastale;

Tutto ciò premesso

lo Scrivente ha redatto la presente relazione di Stima, proponendo, sussistendo i requisiti di legge come da punto f) che precede, la vendita in lotti specificando:

- *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il compendio e/o il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori degli eventuali millesimi di parti comuni;*

Il terreno, sito nel Comune di Campomorone - Frazione Campora in Provincia di Genova risulta ubicato nelle immediate vicinanze del Condominio distinto con il numero 16 di Via Valverde (già via Giovanni Campora, 7), posto ad una quota di circa 2.00 mt rispetto alla quota stradale ed è raggiungibile (solo pedonalmente) a mezzo scala e ha una superficie catastale pari a 243 mq. Tale unità immobiliare è censita al CATASTO TERRENI del Comune di Campomorone con i seguenti dati (*v. Allegato nr 2*):

Dati Identificativi

- Foglio 18, particella 389,

Dati di Classamento

- Qualità Classe : AREA RURALE Sup. 02 Are 43 ca

Dati derivanti da:

- Variazione D'UFFICIO del 22/02/2011 prot. nr. GE0070785 in atti dal 22/02/2011 (nr. 406.1/2011) (*v. Allegato nr 5*)

Intestati:

Proprietà per 1/2:

-

Proprietà per 1/2:

-

Nonostante - all'interno del terreno – vi sia un piccolo manufatto in muratura (12 mq) la variazione di cui sopra si riferisce alla rettifica di destinazione (da Fabbricato Rurale ad Area Rurale) a seguito di verifica di ufficio; si precisa altresì che detto volume non risulta rappresentato nell'estratto di Mappa (*v. Allegato nr 3*).

a) CONFINI:

Il terreno confina:

- a **Nord**: con terreno distinto al NCT con i seguenti dati: Foglio 18, particella 141;
- a **Est**, con terreni distinti al NCT con i seguenti dati: Foglio 18, particella 952 e particella 185;
- a **sud** con terreno distinto al NCT con i seguenti dati: Foglio 18, particella 185;
- e a **ovest** con terreno graffato, al NCT, all'u.i. avente i seguenti dati: Foglio 18, particella 1046 (lato strada provinciale) .

- *una descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano (ad esempio se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*

Espletate le operazioni di rilievo plani-volumetrico e la precisazione dei confini, lo scrivente ha proceduto ad analizzare dettagliatamente lo stato di conservazione del bene.

Il bene di cui trattasi è costituita da un terreno di 243 mq posto a differenti quote (prevalentemente pianeggianti) è ubicato nel Comune di Campomorone, Frazione Campora, ove sono presenti sia immobili a destinazione residenziale che industriale.

Il terreno è posto nelle immediate vicinanze della via Valverde (ancorchè raggiungibile solo pedonalmente) e posto ad una quota di circa + 2 mt rispetto alla stessa; il muro di contenimento del terreno (in pietra) e la strada sono separati da una lingua di terreno (graffato al mapp. 1046) adibito a parcheggi a raso in capo ad altri proprietari .

Il terreno, il cui accesso è garantito da un cancelletto in ferro posto tra due pilastri in cls, è risultato cintato su tutti i lati (in parte con ringhiere e in parti con griglie e/o recinzioni in legno) è raggiungibile dalla strada a mezzo scala esterna e area cortilizia comune con il condominio di via Valverde civ. 7.

Al suo interno insiste un volume in muratura di circa 12 mq.

● *la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato descrizione analitica dell'appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare per ciascun locale la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi, il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazioni, plafoni porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico e termico) precisando, per ciascun elemento, l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; in caso di non rispondenza alla vigente normativa, i costi necessari all'adeguamento;*

All'interno del terreno insiste un piccolo manufatto in muratura (di circa 12 mq) con tetto a due falde in legno e tegole attualmente utilizzato come deposito (v. *Allegato nr 6*) .

Nell'atto di provenienza del terreno stipulato nel 1991 congiuntamente all'acquisto della casa (già oggetto di mia relazione di stima) viene riportato che:

“ E' annesso all'appartamento, e di pertinenza dello stesso, un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale, a corpo e non a misura, anche per differenze superiori al vigesimo, di circa metri 243 di cui 8 coperti da un piccolo pollaio ed anche che il terreno censito.

Al Nuovo Catasto Terreni il terreno è censito alla partita 1373, fg. 18, mapp 389, erroneamente indicato come Fabbricato Rurale, RD: 0 € - R.A. 0 €.

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che – del predetto Volume - non ha trovato menzione alcuna nei precedenti atti consultati presso la Conservatori di Genova (risalenti al 1953 e al 1965) e che all'interno degli stessi (ma anche nella scrittura del 1959) viene erroneamente riportato un differente orientamento del terreno (rispetto al reale) con la conseguenza che i confini non risultano conformi. Nell'atto di provenienza (del 1991) i confini del terreno non vengono neppure riportati.

● *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero se occupati dal debitore; ove essi siano occupati in virtù di un contratto di affitto o locazione verificati, con accesso alla banca dati dell’Agenzia delle Entrate, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale, disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa, eventualmente in corso, per il rilascio. Infine, nella parte della relazione ove questi dati sono indicati, riporti la data di trascrizione del pignoramento ai fini dell’opponibilità del titolo eventualmente vantato dall’occupante alla procedura e quindi all’aggiudicatario;*

Il bene in oggetto risulta libero ancorché nella disponibilità degli attuali proprietari/esecutati.

Provenienza

- Nota del 11/04/1991 Registro Generale 10122 Registro Particolare 7069
Notaio Ansaldo Edmondo Repertorio: 6082 del 14/03/1991
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

Pignoramento

- Nota del 01/10/2017 Registro Generale 31070 Registro Particolare 22162
Ufficiale Giudiziario del Tribunale Repertorio: 6858 del 24/07/2017
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il bene in oggetto risulta libero ancorché nella disponibilità degli attuali proprietari/esecutati.

● *i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene indicando i costi per la loro cancellazione; l’Ausiliario dovrà, in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

Relativamente ai Vincoli lo scrivente ha appurato presso il settore tecnico che il bene in esame è sottoposto a Tutela Paesaggistica ed Ambientale di cui al D. Lgs. 22/1/2004 n. 42 ed il connesso regolamento di esecuzione approvato con R.G. 3/6/1940 n. 1357, in zona sottoposta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 ed alla L.R. 22/01/1999 n. 4 ed in fascia di rispetto stradale ai sensi dell’art. 29 e seguenti norme di attuazione di PRG.

Con riguardo al Piano di Bacino del torrente Polcevera, la proprietà è inserita in zona ex coltivi, considerata a bassa suscettibilità al dissesto.

Per ogni ulteriore e più esaustiva descrizione si rimanda al Certificazione di Destinazione Urbanistica (*v. Allegato nr 10*).

1. domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

L'analisi esperita dallo scrivente non ha evidenziato l'esistenza di domande giudiziali ;

2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

L'analisi esperita dallo scrivente non ha evidenziato l'esistenza di atti di asservimento e/o vincoli di pertinenzialità debitamente trascritti; ciononostante rimanda a quanto riportato nell'atto di acquisto (ricordiamo che venne fatto congiuntamente all'acquisto dell'appartamento sito in via Valverde 16/3 – Campomorone, Genova) e alla descrizione ivi contenuta:

“ E' annesso all'appartamento, e di pertinenza dello stesso, un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale, a corpo e non a misura, anche per differenze superiori al vigesimo, di circa metri 243 di cui 8 coperti da un piccolo pollaio”.

3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

L'analisi esperita dallo scrivente non ha evidenziato l'esistenza di convenzioni matrimoniali .

4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio l'esistenza di oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, assegnazione dell'immobile al coniuge in sede di provvedimenti di separazione o divorzio, ecc.);

Lungo tutto il Confine Est una striscia del detto terreno larga circa 2.5 mt (già 3 mt) è destinata a passaggio nel quale ha diritto di passo il proprietario del civ. 18 (già sig.) per poter accedere al terreno di sua proprietà, nonché per il passaggio nel sottosuolo del tubo dell'acqua e del condotto della fognatura; con divieto a entrambe le parti di ingombrare tale striscia di passaggio con qualsiasi cosa che impedisca od ostacoli il libero passo da parte degli aventi diritto. Detta servitù, modificata rispetto all'originaria, la larghezza venne ridotta di 50 cm (da 3 a 2,5 mt) in cambio della possibilità di far transitare nel sottosuolo la tubazione dell'acqua e il condotto fognario, è sancita nella Scrittura Privata di Concessione (autenticata dal Notaio Bernardo Grasso il 25/3/1959 Reg. 11/4/1959 n° 34190 - Vol. 863 e Trascritta il 29/4/1959 Reg. Part. 4178 n° 6366) sottoscritta dagli allora proprietari .

5. *iscrizioni;*
6. *trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

Come risulta dai certificati rilasciati dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale - Servizio di pubblicità Immobiliare di Genova, sulle proprietà in oggetto, risultano pubblicata nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento, le iscrizioni pregiudizievoli di seguito riportate e meglio descritte nell'*Allegato nr 7* a cui si rimanda per completezza essendo in esso riportate iscrizioni non opponibili (oltre il ventennio) o cancellate per il periodo dal 03/05/1990 al 18/09/2018.

ISCRIZIONI CONTRO

- Nota del 11/09/2008 Registro Generale 33789 Registro Particolare 6470
IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Pubblico Ufficiale Notaio Andrea PIERMARI
Repertorio: 2766/2149 del 08/09/2008
Capitale 78.000,00 Tasso interesse annuo: 6.15% Totale 156.000,00 € Durata: 10 anni

debitore ipotecario *(v. Allegato nr 9)*

TRASCRIZIONI CONTRO

- Nota del 01/10/2017 Registro Generale 31070 Registro Particolare 22162
Ufficiale Giudiziario del Tribunale Repertorio: 6858 del 24/07/2017
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI *(v. Allegato nr 8)*

7. *difformità urbanistico/edilizie;*

All'interno del terreno insiste un piccolo manufatto in muratura (di circa 12 mq) con tetto a due falde in legno e tegole attualmente utilizzato come deposito *(v. Allegato nr 11).*

Nell'atto di provenienza del terreno stipulato nel 1991 congiuntamente all'acquisto della casa (già oggetto di mia relazione di stima) viene riportato che :

“ E' annesso all'appartamento, e di pertinenza dello stesso, un piccolo appezzamento di terreno della superficie catastale, a corpo e non a misura, anche per differenze superiori al vigesimo, di circa metri 243 di cui 8 coperti da un piccolo pollaio.

Al Nuovo Catasto Terreni il terreno è censito alla partita 1373, fg. 18, mapp 389, erroneamente indicato come Fabbricato Rurale, RD: 0 € - R.A. 0 €.

L'accesso presso il comune di Campomorone non ha evidenziato alcuna pratica volta all'autorizzazione/regolarizzazione dello stesso che è pertanto da ritenersi illegittimo e dovrà essere demolito.

Si precisa altresì che tale deduzione è stata fatta anche per via del fatto che:

- il manufatto rilevato nel corso del sopralluogo ha una consistenza maggiore di quello descritto in atto, 12 mq in luogo degli 8 dichiarati (v. *Allegato nr 11*).
- nessun manufatto è mai stato menzionato nei precedenti atti consultati dallo scrivente (risalenti al 1953 e al 1965) - presso la Conservatori di Genova.
- nella cartografia nella di Impianto (1/10/1955) del Catasto Terreni del Comune di Campomorone (v. *Allegato nr 4*) era rappresentato un volume (NB: differente per forma e dimensione da quello rilevato) “cancellato” nel corso del deposito Tipo di Frazionamento eseguito dal Geom. Giuseppe Parodi di Genova Pontedecimo in data 20/02/1965 e distinta con il n° 1220 come lo scrivente ha potuto appurare prendendo visione delle carte storiche del NCT e nell'atto del 1965 ([REDACTED] compra il terreno da [REDACTED]) che riporta quanto segue:
“ *L'appezzamento suddetto nel NCT del Comune di Campomorone per errore all'impiano , è compreso in parte in quello iscritto alla partita 1/16 Aree di Enti Urbani e Promiscui al Fg. 18 Mapp. 182 Urbano mq 8 e Mapp. 185 Urbano Mq 1070 e in parte in quello iscritto alla partita 1088. Parte venditrice dichiara che in data 16/03/1965 è stata presentata all'Ufficio Catasto Domanda di Voltura e Dichiarazione di Corrispondenza prot. 6022 Rettifica n° 54/65 corredata da Tipo di Frazionamento eseguito dal Geom. Giuseppe Parodi d i Genova Pontedecimo in data 20/02/1965 e distinta con il n° 1220.*”

In tutto quanto sopra trova giustificazione la rettifica della destinazione a seguito di verifica di ufficio; il tecnico del catasto aveva riscontrato la difformità tra la destinazione d'uso (Fabbricato Rurale) e la mappa catastale (che non riportava alcun volume) e aveva pertanto variato la destinazione in Area Rurale.

8. difformità catastali;

Per tutto quanto sopra - ritenendo il volume illegittimo e da demolire – la rappresentazione del mapp. 389, fg. 18 del Catasto Terreni del Comune di Campomorone è da ritenersi CONFORME (v. *Allegato nr 3*)

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (ad esempio le spese condominiali ordinarie) acquisendo copia del regolamento condominiale per il caso di immobile in condominio;*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *eventuali cause in corso (se sussistenti domande giudiziali trascritte);*

Il terreno non risulta ricompreso in nessun condominio e/o supercondominio. L'accesso è garantito dall'area cortilizia a servizio del condominio di via Valverde 16 (forse garantita grazie alla dicitura Pertinenza dell'appartamento sito in via Valverde 16/3); il soprarichiamato condominio risulta altresì privo di un Amministratore di ruolo; la gestione è fatta di comune accordo con gli altri proprietari e pertanto lo scrivente non è in grado di indicare eventuali oneri derivanti da mancati pagamenti.

- *l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data di stipulazione, Notaio rogante, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile, allegando, come si dirà, copia dell'atto di provenienza al debitore;*

Non ci sono trascrizioni presente nel ventennio; gli attuali debitori acquistarono il bene nel 1991

- Nota del 11/04/1991 Registro Generale 10122 Registro Particolare 7069
Notaio Ansaldo Edmondo Repertorio: 6082 del 14/03/1991
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

Prima di loro il terreno, di proprietà della Sig.ra ██████████ venne acquistato dal Sig. ██████████ con atto stipulato dal Notaio Bernardo Grasso in data 20/4/1965 Reg. a Genova il 5/5/1965 n 7124 e ivi trascritto il 5/5/1965 RP 6045;

Prima ancora la Sig.r ██████████ acquistò il terreno dalla ██████████ con atto del 21/10/1953 Trascritto a Genova il 5/11/1953 Reg. Part. 3136 - Reg. n. 10588;

- *l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico ed, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e della legge n. 724/94 e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;*

Il sottoscritto, dopo aver compiuto le debite ricerche presso gli Uffici del Comune di Campomorone, dichiara di non aver reperito nessun progetto e/o condono tale da poter ritenere legittimo il volume (di circa 8 mq) riscontrato all'interno del terreno.

Il terreno – per via del manufatto in muratura adibito a deposito - è da ritenersi NON conforme alla normativa Edilizio Urbanistica.

Per regolarizzare il bene oggetto della presente relazione occorrerà demolire il manufatto in muratura o, in alternativa, attestarne la sua realizzazione ante 1942.

L'immobile risulta inserito nella Zona B1 (del Piano Regolatore Generale del Comune di Campomorone - entrato in vigore il 10/06/1999) considerata di recupero ai sensi della Legge 5/8/1978 n. 457, dove sono vietate le nuove costruzioni.

Nelle aree non edificate, possono essere realizzate costruzioni in sottosuolo, con la disciplina dell'art.17.1.4 e destinate a parcheggio privato anche non pertinenziale.

- *le eventuali dotazioni condominiali (ad esempio l'esistenza di posti auto comuni, di giardino, ecc.);*
- *la valutazione complessiva dei beni indicando, distintamente e in separati paragrafi, i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; allegnerà, inoltre, le quotazioni OMI - Agenzia del Territorio più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato, indicando nella parte narrativa se e per quali ragioni si sia discostato dai valori minimi in tali tabelle indicati, al netto delle decurtazioni effettuate come da istruzioni dell'ufficio.*

*Nel caso si tratti di pignoramento di una **quota indivisa**, fornisca altresì la valutazione della quota e la valutazione dell'intero, tenendo conto, nella stima della quota, dell'eventuale maggior difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, le parti del compendio pignorato che potrebbero essere separate in favore della procedura. Rediga, quindi, un progetto di divisione che preveda il minor conguaglio possibile. Indichi sul punto, l'eventuale necessità di provvedere al frazionamento dell'identificativo catastale e i costi di tale operazione.*

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. Dopo aver effettuati gli opportuni raffronti con beni di caratteristiche analoghe dirette ed indirette, operate le giuste interpolazioni dei coefficienti, individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, chi scrive precisa quanto segue:

Il bene in esame risulta essere un terreno ubicato in una zona a carattere residenziale / industriale che si estende per una **superficie catastale pari a mq 243**.

Preso atto delle limitazioni meglio indicate in precedenza riassumibili:

- nella mancata possibilità di accedere carrabilmente al terreno (posto a +2 mt dalla quota stradale);
- nella servitù di passo lungo tutto il Confine Est larga circa 2.5 mt (già 3 mt) nonché per il passaggio nel sottosuolo del tubo dell'acqua e del condotto della fognatura; con divieto a entrambe le parti di ingombrare tale striscia di passaggio con qualsiasi cosa che impedisca od ostacoli il libero passo da parte degli aventi diritto;
- nell'impossibilità -vista la zona di PRG- di realizzare nuove costruzioni e - anche se ammessi nelle aree non edificate - nell'impossibilità di realizzare costruzioni in sottosuolo, (destinate a parcheggio privato anche non pertinenziale) visto il mancato accesso diretto dalla strada (NB: per completezza si precisa che detta via potrebbe essere perseguita previo accordi da prendersi con i proprietari dei "parcheggi" che separano il terreno dalla strada);
- nella mancata conformità edilizio urbanistica a causa della realizzazione senza autorizzazioni di un manufatto in muratura destinato a deposito (già pollaio);

chi scrive ritiene che per **la quota pari ad 1/1** (in capo agli esecutati nella misura di 1/2 ciascuno) del bene oggetto di stima il valore da porre a Base d'asta - calcolato a corpo - è pari a:

€ 8.000,00 € (euroottomila/00)

Tuttavia, essendo ricompresa nel Pignoramento l'intera proprietà dell'immobile sito nel Comune di Campomorone in via Valverde 16/3 (LOTTO 2 della mia precedente relazione di Stima) si ritiene doveroso portare all'attenzione del G.E. l'opportunità di creare un unico LOTTO composto da:

- **APPARTAMENTO sito in via Valverde 16/3**
Catasto dei Fabbricati del Comune di Campomorone:
Foglio 18, particella 185, sub 4,
- **AREA RURALE – Terreno sito in via Valverde**
Catasto Terreni del Comune di Campomorone
Foglio 18, particella 389,

al fine di ottenere una maggiore appetibilità sul mercato immobiliare.

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

In questa ipotesi il valore del LOTTO unico da porre a base d'asta sarebbe pari a:

€ 52.800,00 € (Euro cinquantaduemilaottocento/00)

dato dalla somma dei valori attribuiti all'Area Rurale (8.000,00 €) e all'Appartamento (44.800,00 €); 46.400,00 meno € 1600,00 quali costi da sostenere dall'aggiudicatario per la rimozione della veranda, inserimento aspiratore e variazione catastale).

Quanto sopra a esaurimento dell'incarico ricevuto.

Genova, 20 settembre 2018

Dott. Arch. Davide Lia

