
TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott. Franco Davini

Esecuzione Immobiliare
R.E. n. 795/2016

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

RELAZIONE di STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Giovanna Cristalli
iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Genova al N. 2431
con studio in Rapallo (Genova) C.so G. Matteotti, civ. 19/5
telefono: 0185234198 - fax: 0185236685
PEC: giovanna.cristalli@archiworldpec.it - email: giovanna.cristalli@libero.it



PREMESSA

La sottoscritta Architetto Giovanna Cristalli, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Genova al n. 2431, con studio in Rapallo (GE), C.so G. Matteotti civ. 19/5, veniva nominata, in data 19/04/2017, esperto nella Proceduta Esecutiva in epigrafe, dall'Ill.mo Giudice Dott. Franco Davini, con conseguentemente giuramento di rito effettuato in data 03/05/2017.

QUESITO

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;

provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

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

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

2. una sommaria descrizione del bene;

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

4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;



5. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, ed eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Dovranno essere indicati:

- *le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *gli atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura;*
- *le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*
- *gli altri pesi o limitazioni (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i bene pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

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

Dovranno essere indicati:

- *le iscrizioni ipotecarie*
- *i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

7. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata depositata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 4, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del*



Nella stessa data, la scrivente inoltrava la documentazione richiesta e successivamente in data 14 giugno, chiedeva proroga di 90 giorni per il deposito della relazione peritale.

Il 23 giugno l'Ill.mo G.E. concedeva proroga e comunicava di chiedere l'ordine di liberazione qualora, non fosse stato possibile a mettersi in contatto con gli esecutati.

In data 24 luglio, a seguito di istanza del perito estimatore, l'Ill.mo G.E. ordinava la liberazione dell'immobile con la contestuale nomina della So.Ve.Mo. S.r.l. quale custode giudiziario dell'immobile.

Il custode giudiziario fissava per la data del 11 settembre 2017, il secondo tentativo di accesso.

Alla data e ora prefissata, alla presenza dell'incaricato della So.Ve.Mo. S.r.l. e del fabbro, si procedeva all'accesso forzoso all'appartamento, eseguendo i rilevamenti necessari.

Per quanto attiene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, la stessa viene riportata nel proseguo del presente elaborato peritale.

"b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi: ..."

Il bene oggetto della Proceduta Esecutiva in epigrafe non è suddivisibile in lotti distinti.

"1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; ..."

Appartamento sito in Genova, salita Bersaglio civ. 1 int. 2, al piano terreno.

Identificato al Catasto Fabbricati alla sezione urbana RIV, foglio 36, mappali 104, 106 e 105, subalterno 6, categoria A/4, classe 4, composto da vani 6,5 vani, superficie catastale totale 92m², escluse aree scoperte 83 m²; posto al piano terra, rendita Euro 402,84 (vedasi allegato 1).

Il mappale 105, sub. 6 identifica l'appartamento, il mappale 104 identifica un piccolo appezzamento di terreno e il mappale 106 identifica una piccola corte; si evidenzia che sul mappale 104, insiste una intercapedine che divide il terreno dal fabbricato in cui è ubicato l'appartamento.

Intestato al Catasto Fabbricati a:

- Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà;
- Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà, [REDACTED]

Il mappale 105, sub. 6 confina a nord con intercapedine, proseguendo in senso orario, a est con la via denominata "scaletta Bersaglio", a sud in parte con appartamento distinto con l'interno I, in parte con il vano scala condominiale, infine a ovest con la corte di cui al mappale 106.

Il mappale 104 confina a nord con viottolo, proseguendo in senso orario, a est con la via denominata "scaletta Bersaglio", a sud con l'intercapedine e ad ovest con la salita Bersaglio.

Il mappale 106 confina a nord in parte con la salita Bersaglio e in parte con l'intercapedine, proseguendo in senso orario, a est con l'appartamento (mappale 105 sub. 6), a sud con l'accesso condominiale al portone distinto dal civ. I della salita Bersaglio, infine a ovest, ancora con la salita Bersaglio.



"2. una sommaria descrizione del bene; ..."

L'immobile è ubicato al civ. 1 di salita Bersaglio, nella zona periferica, ad ovest, del quartiere di Rivarolo, un popoloso rione di Genova, ubicato nella bassa Val Polcevera, facente parte del Municipio V° Val Polcevera.

La crescita urbanistica, di fine Ottocento, ha determinato la costruzione di numerose case di abitazione, insediamenti industriali, infrastrutture stradali e ferroviarie in aree in precedenza agricole, con la totale urbanizzazione dell'area.

Il quartiere è percorso da due strade principali, Via M. T. Canepari e Via G. Jori, che confluiscono, in direzione sud, in Via W. Fillak costituendo il collegamento tra Sampierdarena e l'entroterra.

Il quartiere è caratterizzato dalla presenza di numerosi servizi, tra i principali si riscontrano: asili nido, farmacie, negozi al dettaglio, scuole elementari, scuola media inferiore e superiori, supermercati, centro commerciale, oltre all'ospedale Celesia Rivarolo Ligure.

La salita Bersaglio, risulta essere una scalinata pedonale, traversa della Via S. Piombelli, quest'ultima confluyente nella via principale "M. T. Canepari" (vedasi allegato 2).

Nella zona è presente un ampio parcheggio pubblico, non custodito.

La fermata dei mezzi pubblici urbani dista circa 60 metri, mentre il capolinea nord, che prende il nome di Brin, della metropolitana leggera genovese dista circa 850 metri; la stazione ferroviaria di Sampierdarena dista dall'immobile circa 3 km.

Le grandi arterie di traffico sono facilmente raggiungibili, tramite il casello di Sampierdarena, denominato Genova Ovest, dell'autostrada A7 Genova - Milano, che dista 4 km dall'immobile.

APPARTAMENTO

L'appartamento fa parte di un palazzo "ultrapopolare" di sette piani fuori terra, senza ascensore, la cui costruzione risale ai primi del '900.

L'immobile, rispetto all'accesso dal civ. 1 di salita Bersaglio, risulta al piano terra, mentre rispetto alla via "scaletta Bersaglio", su cui affaccia sul lato est, risulta al secondo piano.

È composto da soggiorno/ingresso, cucina, disimpegno con ripostiglio, tre camere da letto, una cabina armadi e un locale bagno (vedasi allegato 3).

Completano l'immobile una piccola corte (mappale 106) accessibile dal soggiorno, posta ad una quota inferiore rispetto alla confinante salita Bersaglio e un appezzamento di terreno (mappale 104) accessibile, tramite un cancelletto, dalla salita Bersaglio (vedasi allegato 4 foto 19).

Il cortile è pavimentato in battuto di cemento e risulta ad un livello leggermente superiore rispetto al pavimento dell'appartamento, tanto che per accedervi dal soggiorno, sono stati ricavati due gradini nello spessore del muro perimetrale.

Attualmente, il predetto terreno è raggiungibile anche dalla corte di proprietà, tramite una struttura posticcia, in tubolari di ferro e assi di legno, alla quale si giunge da una serie di gradini in cemento, dato che il terreno si trova ad una quota superiore rispetto alla quota del cortile.



Il terreno è delimitato da una recinzione in paletti metallici e rete plastificata, si presenta in uno stato di abbandono, in quanto invaso dalla vegetazione spontanea. (vedasi allegato 4 foto 20).

Destinazione	Superficie reale netta	Superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
ingresso/soggiorno	16,27	20,41	1,00	20,41
cucina	5,01	6,74	1,00	6,74
camera n. 1	11,45	14,07	1,00	14,07
cabina armadio	4,86	8,21	1,00	8,21
camera n. 2	12,38	17,20	1,00	17,20
camera n. 3	6,74	8,68	1,00	8,68
disimpegno	1,53	1,99	1,00	1,99
ripostiglio	1,39	1,81	1,00	1,81
corte (map. 106)		18,91	0,30	5,67
terreno (map. 104)		79,00	0,10	7,90
Totale mq.	59,63	177,02		92,68

Nota: le superfici sono state calcolate ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa metri 2,70 e sviluppa una superficie commerciale di 92,68 m² che si arrotonda a **93,00 m²**.

L'immobile risente di una esposizione insoddisfacente, atteso che il soggiorno e la camera n. 1 affacciano a ovest direttamente sul cortile, frontestanti il muro di contenimento della salita Bersaglio, mentre la cucina, il servizio igienico e le camere n. 2 e n. 3 affacciano sulla via denominata "scalinata Bersaglio", per cui il soleggiamento risulta impedito dagli alti palazzi limitrofi; va da sé che la vista, di entrambi gli affacci, risulta occlusa.

Lo stato di conservazione dell'alloggio risulta deteriorato, atteso che si rilevano fenomeni di umidità di risalita, con sfogliamento dell'intonaco, sulle pareti dei locali rivolti ad ovest (soggiorno e camera n. 1) e altresì, si evidenziano danni per infiltrazioni e condensa nel locale bagno, che hanno determinato il danneggiamento della controsoffittatura in cartongesso (vedasi allegato 4 foto 15).

Si evidenzia che la camera n. 1 è dotata di cabina armadio con ripiani in muratura, come anche i ripiani del ripostiglio nel disimpegno.

L'epoca di costruzione del caseggiato è risalente al primo ventennio del '900 e le finiture dello stesso risultano di livello mediocre (vedasi allegato 4 foto 2, 3 e 5).

Caratteristiche strutturali:

Struttura: il palazzo è costituito da sette piani fuori terra, in muratura portante con tamponamenti in laterizio, il grado di manutenzione risulta mediocre.



Scale condominiali: ubicate internamente, si sviluppano con due rampe, rivestite in marmo, le condizioni sono scarse; l'edificio non è dotato di ascensore.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia a battente in P.V.C. con doppio vetro, con persiane in alluminio, le condizioni sono buone.

Infissi interni: tipologia a battente, in legno tamburato, laccate in resina le condizioni sono buone.

Portoncino di ingresso: portoncino blindato ad anta singola a battente, rivestito con pannelli in legno, le condizioni sono buone.

Pavimentazione: in piastrelle di ceramica, le condizioni sono buone.

Plafoni: controsoffitti in cartongesso, le condizioni sono buone ad esclusione del locale bagno che risulta danneggiato.

Rivestimento cucina: in piastrelle ceramiche, le condizioni sono buone.

Rivestimento bagni: in piastrelle ceramiche, le condizioni sono scarse.

Pavim. cortile: in battuto di cemento, le condizioni sono scarse.

Pareti: muratura in laterizio, con finitura in intonaco di cemento al civile, le condizioni sono scarse.

Impianti:

Antenna TV: tipologia collettiva e rettilinea, condizioni sufficienti.

Gas: impianto sottotraccia, alimentazione a metano da rete comunale.

Elettrico: impianto sottotraccia, tensione 220V, condizioni sufficienti.

Idrico: impianto sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale; la produzione acqua calda sanitaria è autonoma mediante caldaia a metano.

Termico: impianto autonomo con alimentazione a metano; tubazioni in multistrato coibentato, gli elementi scaldanti sono termosifoni in alluminio, le cui condizioni sono buone.

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

Attuali proprietari:

- Sig. [REDACTED]

la quota di 1/2 di proprietà;

Sig.ra [REDACTED]

per la quota di 1/2 di proprietà.

Proprietari dal 15/04/2009 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Bonini Mario in data 15/04/2009, al numero di repertorio 1474/1136, trascritto a Genova in data 20/04/2009, ai nn. Reg. Gen. 12342 e Reg. Part. 8763 (vedasi allegato 5).

Precedenti proprietari:

Sig.ra [REDACTED]

per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Proprietaria dal 22/04/2008 al 20/04/2009 per il ricongiungimento di usufrutto a seguito del decesso del [REDACTED]



Sig.ra [REDACTED]
per la quota di 1/1 di [REDACTED]

Sig. [REDACTED],
per la quota di 1/1 di [REDACTED]

Proprietaria e usufruttuaria dal 31/03/1969 al 22/04/2008, in forza di testamento pubblico ricevuto dal Notaio Aristotele Morello in data 07/11/1978, al n. Rep. 158, trascritto a Genova in data 27/11/1978, ai nn. 22363/17670 e di successione registrata a Genova in data 19/09/1979, al n. 29 vol. 3899, trascritta a Genova in data 03/10/1979, ai nn. 20380/15786.

"4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore; ..."

Alla data del sopralluogo nell'immobile risulta non abitato e in stato di abbandono; risultano residenti la: [REDACTED]

"5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico..."

Non sono stati riscontrati formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, né vincoli di carattere storico-artistico ai sensi della Parte II (ex L.1089/39) né ai sensi della Parte III (già L.1497/39) del D.Lgs. 42/04 (beni paesaggistici).

"...riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, ed eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."

I millesimi generali di proprietà dell'appartamento risultano essere pari a 78,10 millesimi e per spese scala pari a 48,22 millesimi.

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile risultano (prev. 2017):	€ 727,61
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Le spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sono relative alle quote per:	
- spese ordinarie anni precedenti:	€ 2'089,79
- spese ordinarie 1 ^a e 2 ^a rata prev. es. 2017:	€ 485,08
- <i>Domande giudiziali o altre trascrizioni:</i>	nessuna
- <i>Atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura:</i>	nessuno



- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge:* nessuna

- *Regime patrimoniale dei coniugi:*

Il Sig. [REDACTED] risulta in separazione dei beni, attualmente di stato libero.

- *Altri pesi o limitazioni (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:* nessuno

"6. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;"

- *Iscrizioni ipotecarie:* (vedasi allegato 7)

- **ISCRIZIONE** del 20/04/2009 Registro Particolare 2078 - Registro Generale 12343

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di piena proprietà di 1/1, contro [REDACTED] F.

[REDACTED], per la quota di piena proprietà di 1/2, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di piena proprietà di 1/2, a firma del Notaio Dott. Bonini Mario in data 15/04/2009, al numero di repertorio 1475/1137.

Importo capitale: € 110.247,75

Importo ipoteca: € 220.496,00

- **ISCRIZIONE** del 17/09/2013 Registro Particolare 2944 - Registro Generale 25619

IPOTECA LEGALE derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di piena proprietà di 1/2, contro [REDACTED] per

la quota di piena proprietà di 1/2, pubblico ufficiale [REDACTED] al numero di repertorio 1130/4813.

Importo capitale: € 32.528,19

Importo ipoteca: € 65.056,38

- **ISCRIZIONE** del 18/11/2015 Registro Particolare 4646 - Registro Generale 29260

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di piena proprietà di 1/2, contro

[REDACTED]

quota di piena proprietà di 1/2, pubblico ufficiale Tribunale di Genova in data 13/11/2015, al numero di repertorio 4356/2015.

Importo capitale: € 95.560,77

Importo ipoteca: € 100.070,86



- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:* (vedasi allegato 7)

• **PIGNORAMENTO** derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 10/11/2016, al n. Repertorio 10806/2016, trascritto a Chiavari in data 15/11/2016 ai nn. Registro Generale 33715 e Registro Particolare 24040, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 contro [REDACTED] [REDACTED] la quota di proprietà di 1/2, [REDACTED] ta a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2.

Importo pignoramento: € 102.206,15 oltre ad interessi e spese

“7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. ...”

Conformità urbanistico edilizia: (vedasi allegato 8)

A seguito di regolare accesso presso l'Ufficio Visure del Comune di Genova, è stata riscontrata la pratica edilizia, di cui al protocollo n. 4058/1998, afferente l'ultimo ed unico titolo autorizzativo dell'immobile, ovvero la comunicazione ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 per opere interne in salita Bersaglio civ. 1/2, presentata in data 14/08/1998 a nome della Sig.ra Provenzano Alfonsina.

A seguito di sopralluogo e dalla disamina della documentazione urbanistica reperita, si è riscontrata la non conformità dell'appartamento, in riferimento alle opere dichiarate nel titolo edilizio suddetto, in quanto si è riscontrato una diversa distribuzione interna, afferente la cucina e il locale bagno.

Le difformità rilevate consistono nell'attuale camera n. 3, la quale doveva essere la cucina, il cui accesso era previsto da un disimpegno in comune con il locale bagno che avrebbe dovuto occupare parzialmente l'attuale cucina, inoltre nel disimpegno della cucina e del bagno, era previsto un ripostiglio.

Tali difformità non sono regolarizzabili, atteso che non sono conformi al Regolamento Edilizio Comunale approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 67 del 27/07/2010, in quanto la camera n. 3 e la cucina non hanno il lato minimo per essere dei locali agibili e il locale bagno non può avere accesso dalla cucina.

Per quanto sopra, è necessario il ripristino dello stato autorizzato come da progetto alla comunicazione ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 per opere interne del 14/08/1998.

Non è stato reperito il certificato di abitabilità, atteso che dalla disamina dell'atto di compravendita del 09/12/1964, al n° 138229 di repertorio e n° 9537 di fascicolo, a firma del Notaio Aristotele Morello, registrato a Genova il [REDACTED] mediante il [REDACTED] [REDACTED] acquistava il bene in parola, emerge che lo stesso era già edificato nell'anno 1928, poiché il notaio riporta nel documento, quale



atto di riferimento attestante la provenienza, un atto di compravendita del 30/11/1928 a firma del Natoro G.B. Ferrari, trascritto a Genova il 31/12/1928 al Reg. Part. 1403 n. 9132.

Pertanto, la costruzione del fabbricato risulta antecedente all'entrata in vigore del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 che introdusse il certificato di abitabilità.

Conformità catastale: (vedasi allegato 1)

Per quanto attiene la presente conformità, dal sopralluogo seguito e la disamina della documentazione catastale reperita presso i servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio, la scrivente ha riscontrato difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Per quanto concerne l'acquisizione o l'aggiornamento del C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica), gli stessi non sono necessari, atteso che l'immobile in parola non risulta essere né un terreno né un'area.

“In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; ...”

Le difformità edilizie ed urbanistiche riscontrate non possono essere regolarizzate in quanto non risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia, vigente sia al momento della realizzazione delle stesse e sia a quella attuale.

A seguito di recenti interventi per opere interne, per le quali la scrivente ha svolto l'incarico di progettista e di direttore dei lavori, la stessa ha potuto verificare che l'incidenza dei costi delle lavorazioni sono pari a circa 800,00 €/mq; atteso che la zona d'intervento per la messa in pristino è di circa 19 mq, se ne desume che i costi per le opere edili per il ripristino ammontano a:

€/mq 800,00 x mq 19 = € 15.200,00.

Gli oneri per l'aggiornamento catastale ammontano a:

- Oneri Professionali, al netto degli accessori di legge, per l'aggiornamento catastale (Docfa):..... € 400,00
 - Tributi per il deposito:..... € 50,00
- Costi totali per aggiornamento catastale: € 450,00

“... altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata depositata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; ...”

A seguito di ricerca, tramite il servizio on line visura pratiche condono edilizio - Settore Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova, non state riscontrate istanze di condono.

“... in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 4, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; ...”



L'immobile di cui trattasi non rientra nelle condizioni di cui all'articolo 4, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

"8. rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica. ..."

Lo scrivente ha provveduto a redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica, in quanto tecnico abilitato (vedasi allegato 9).

"d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, 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 pignoramento, per cui è causa, non afferisce a quote di proprietà indivise, in quanto tutti i comproprietari risultano debitori esecutati.

Stima del valore di mercato dell'immobile

"Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. ..."

Criterio di Stima

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione diretta con altri immobili oggetto di vendita, aventi medesime caratteristiche.

Tale metodologia consente di determinare il più probabile valore di mercato.

Una volta individuati gli immobili di confronto vengono determinati i parametri qualificanti l'immobile che ne permettono la comparazione.

Tali parametri considerano le caratteristiche di:

- localizzazione (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, servizi di trasporto pubblico, servizi collettivi quali scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.);
- posizione (esposizione prevalente, panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, ecc.);
- tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, condizioni delle strutture e delle rifiniture, manutenzione degli ambienti comuni, nonché della specifica unità immobiliare, condizioni degli impianti tecnologici sia condominiali che privati, ecc.);
- produttive (situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù attive o passive, diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del proprietario, ecc.).

Ottenendo, così, un valore ordinario corretto con aggiunte e/o detrazioni al fine di adeguare tale valore, sulla base dei metri quadri di superficie lorda commerciale, alle reali condizioni dell'immobile.

Per il computo della superficie commerciale la scrivente ha proceduto ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.



Fonti di informazione

- Agenzia del Territorio di Genova, sezione Catasto Fabbricati.
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova.
- Ufficio tecnico del Comune di Genova.
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:
 - Grimaldi Immobiliare Certosa - Genova.
 - Ottonello Immobiliare - Genova.
 - Immobiliare Civello - Genova.
 - Remax specialisti immobiliari - Genova.
 - Borsino Immobiliare.
 - Dati pubblicati dall'O.M.I. a cura dell'Agenzia del Territorio.

I criteri suddetti, la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche, nonché dai dati assunti presso gli operatori del settore immobiliare presenti in zona, unitamente alla consultazione di pubblicazioni settoriali, si individua in **950,00 €/mq** il più probabile valore unitario di mercato.

Valutazione

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento con annesse pertinenze	93,00	€ 950,00	€ 88.350,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.835,00
Oneri per intervento edile per la regolarizzazione urbanistica	€ 15.200,00
Spese tecniche per l'aggiornamento catastale	€ 450,00
Spese condominiali insolute nel biennio (€ 2.089,79 + € 485,08)	€ 2.574,87
Totale	€ 27.059,87

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e delle spese condominiali insolute € 61.290,13

Prezzo base d'asta arrotondato	€ 61.000,00
---------------------------------------	--------------------

"... In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;"

Come di seguito dimostrato, il valore stimato risulta, di fatto, al di sotto del range indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, infatti:

$$€ 61.000,00/mq \cdot 93,00 = €/mq 655,91$$



Mentre i valori desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari riferiti al secondo semestre del 2016 (ultima pubblicazione utile), per la zona Periferica/RIVAROLO T.U.M. (V.JORI-V.VEZZANI-V.CANEPARI), risultano essere i seguenti (vedasi allegato 10):

abitazioni di tipo economico variano da 900,00 a 1.300,00 €/mq

Attestazione degli adempimenti di cui all'ex art. 173 bis – Lex 80/2005

La sottoscritta Arch. Giovanna Cristalli, in qualità di esperto nominato nella procedura di cui in epigrafe, attesta di aver inviato copia del presente elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti nonché al debitore, ai sensi del succitato articolo (vedasi allegato 11)

Rapallo, 17 settembre 2017

L'esperto
Arch. Giovanna Cristalli
Dott. Arch.
GIOVANNA
CRISTALLI
N° 2431
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI GENOVA

