

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. BIANCHI DANIELE

ESECUZIONE IMMOBILIARE – R.E. 64/2017

Parte Promotrice:

Parte Esecutata:

Genova 18 gennaio 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:
Geom. Fabrizio Borella



Indice:

1 – QUESITO.....	4
2 – DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.....	7
3 – OPERAZIONI PERITALI	7
4 – IDENTIFICAZIONE DEI CESPITI E CRITERI DI STIMA	8
4.1 – BENI PIGNORATI.....	8
4.2 – CRITERI E METODI DI STIMA	9
5 – CONDIZIONI ESTRINSECHE	9
5.1 – BREVE NOTA SULLA ZONA IN CUI E' SITO L'IMMOBILE	9
5.2 – ZONA CIRCOSTANTE L'EDIFICIO	10
5.3 – EDIFICIO	11
5.4 – ZONA DI P.U.C. E VINCOLI	11
6 – CONDIZIONI INTRINSECHE	16
6.1 – DESCRIZIONE GENERALE	16
6.2 – CONFINI	16
6.3 – DESCRIZIONE CATASTALE	17
6.4 – REGOLARITA' CATASTALE.....	17
6.5 – REGOLARITA' URBANISTICA	17
6.6 – CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE	18
6.7 – STATO DI OCCUPAZIONE	19
6.8 – CERTIFICATO DI AGIBILITA'	19
6.9 – PROVENIENZE E PROPRIETA'	20
7 – FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	20
7.1 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	20
7.1.1 – Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.....	20
7.1.2 – Atti di asseveramento urbanistico.	20
7.1.3 – Altre limitazioni d'uso.	20
8 – FORMALITA', VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	20
8.1. – Ipoteche	21
8.2. – Trascrizioni	22
9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	22
10 – ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.....	23
10.1. – Sulla conformità urbanistica	23
10.2. – Sulla conformità catastale	23
11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.	23
12 – VALUTAZIONE.....	24
13 – VALORE COMPLESSIVO DEI CESPITI	25
11 – DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI	25

Allegati:

- 1 – Localizzazione - mappa;
- 2 – Documentazione fotografica;
- 3 – Planimetria generale stato attuale - Rilievo;
- 4 – Visura e planimetria catastale int. 3 ;
- 5 – Stato di famiglia;
- 6 – Allegati all’attestato di prestazione energetica;
- 7 – Attestato di Prestazione Energetica;
- 8 – Certificato notarile;
- 9 – Consuntivo esercizio 2016 – Preventivo esercizio 2017;
- 10 – Verbale di assemblea ordinaria;
- 11 – Verbale di assemblea straordinaria;
- 12 – Determinazione quote millesimali.

RELAZIONE DEL PERITO

Il sottoscritto, Geom. Fabrizio Borella, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n° 2768, con studio in Genova Via Montello, 34 e 36 rossi, nominato perito esperto nella procedura in epigrafe, il giorno 29 novembre 2017 prestava giuramento d'innanzi il G.E. Dott. Bianchi Daniele, il quale gli affidava l'incarico di rito.

1 – QUESITO

Il Giudice pone all'esperto il seguente quesito:

- a) verifichi l'esperto anzitutto 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 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 quadrato 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 per 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:

³⁵/₁₇ l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i pubblici 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;

³⁵/₁₇ una sommaria descrizione del bene;

³⁵/₁₇ la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

³⁵/₁₇ 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;

³⁵/₁₇ 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 e manutenzione su 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 relativo al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi, autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, 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;
- ³⁵/₁₇ 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

³⁵/₁₇ la verifica delle 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'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di Istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di 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'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo del titolo in sanatoria.

³⁵/₁₇ Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

- c) 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.

L'esperto dovrà:

³⁵/₁₇ Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato, in cui si chiede di accedere all'immobile, al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;

³⁵/₁₇ Riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

³⁵/₁₇ Formulare tempestivamente istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica delle parti.

Almeno 15 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

Autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della conservatoria dei registri immobiliari, dell'ufficio del territorio o del Condominio, ed ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "tutela della persone o di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali"; autorizza altresì il perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato e all'uso del mezzo proprio per recarsi sul luogo ove si trova il compendio immobiliare oggetto di stima.

2 – DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Esaminata la documentazione in atti lo scrivente conferma che la stessa è completa con certificato ipotecario speciale e visure catastali.

3 – OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, in data 29 novembre 2017, lo scrivente procedeva alle necessarie indagini ed accertamenti e precisamente:

- presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova per reperire gli atti catastali aggiornati, nonché la planimetria degli immobili;
- presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova per le verifiche urbanistiche;
- presso gli archivi informatici del Comune di Genova per reperire il decreto di agibilità e/o abitabilità del fabbricato, nonché l'inquadramento urbanistico (PUC) e verifica sussistenza vincoli paesaggistici;

Come stabilito dalla procedura, in data 13 dicembre 2017, il sottoscritto comunicava, alle parti, la data del sopralluogo a mezzo raccomandata A.R. In data 22 gennaio 2017 alle ore 9,30 si recava presso l'unità immobiliare in oggetto, per eseguire i rilievi metrici, fotografici e tutte le attività occorrenti, per assolvere il presente incarico.

Sul posto erano presenti i Sig.ri

, i quali hanno assistito al sopralluogo.

Considerato che, l'appartamento era privo di certificazione energetica lo scrivente ha provveduto ad eseguire i necessari rilievi per la redazione dell'APE.

In data 29 gennaio 2018, venivano richiesti i seguenti documenti all'Amministratore di Condominio: stato di pagamento dell'amministrazione ordinaria; stato di pagamento di eventuali straordinarie; eventuali delibere per interventi di straordinaria manutenzione da eseguirsi o già in corso; eventuali vincoli condominiali, che gravano sugli immobili in oggetto; copia dell'ultimo bilancio; copia del Regolamento di condominio; eventuali attestati di prestazione energetica, riferiti all'edificio;

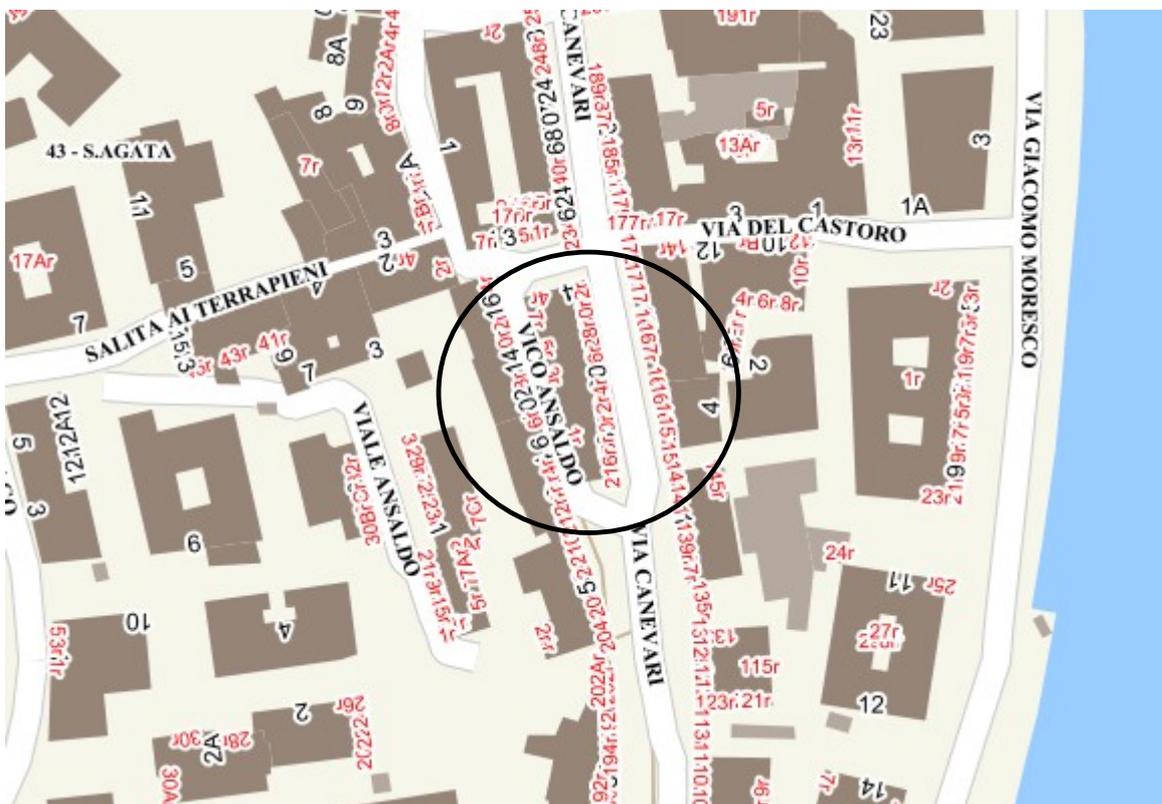
Terminate le operazioni peritali, si procedeva con le indagini di mercato, necessarie alla valutazione dei beni in oggetto.

4 – IDENTIFICAZIONE DEI CESPITI E CRITERI DI STIMA

4.1 – BENI PIGNORATI

Piena proprietà di un appartamento, sito nel Comune di Genova, distinto con l'interno n. 7, facente parte del fabbricato civico n. 60, di Via Canevari, identificato al Catasto Fabbricato al Fg. 43 Mapp. 23, Subalterno 11;

Figura n. 1 – localizzazione



4.2 – CRITERI E METODI DI STIMA

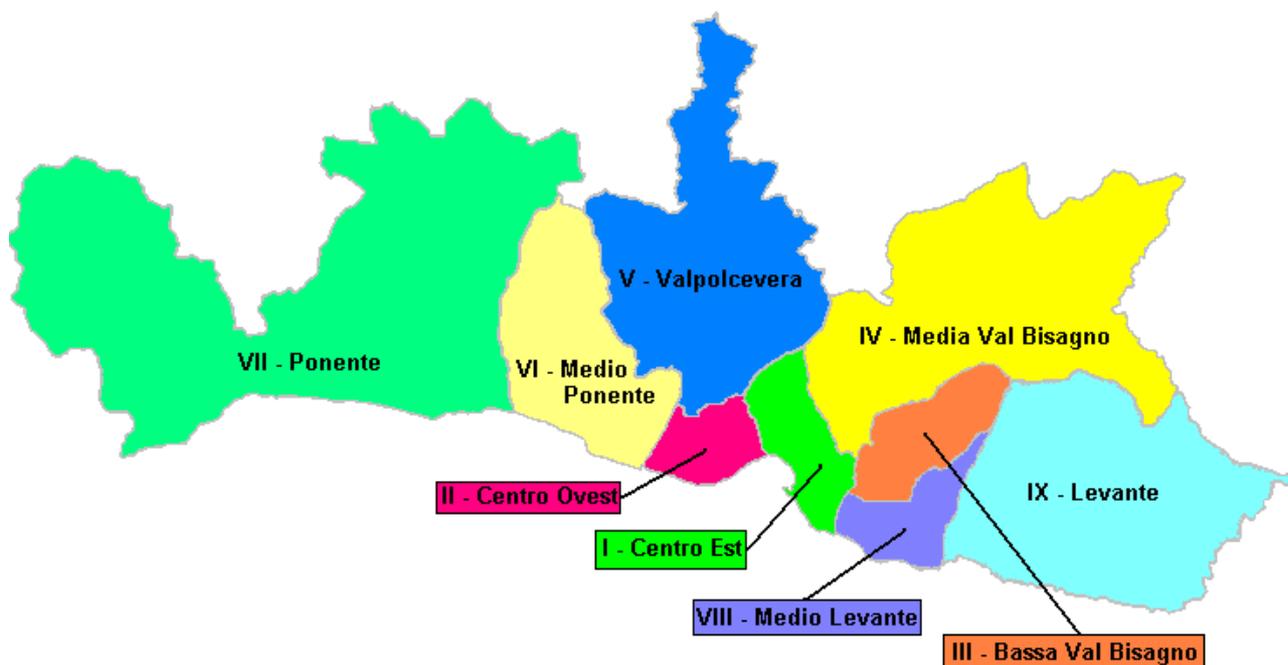
La stima dell'immobile sarà effettuata a valore venale, tenendo conto dell'esposizione, orientamento, piano e grado di finitura. Altri parametri che influenzano la valutazione sono l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte.

L'analisi dei valori di mercato, nella zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, (dove per superficie commerciale si intende la superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri interni, al 50% dei muri di confine interno e ad 1/3 dei muri perimetrali esterni sino ad un massimo di 50,00 cm.), costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

5 – CONDIZIONI ESTRINSECHE

5.1 – BREVE NOTA SULLA ZONA IN CUI E' SITO L'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata nel Comune di Genova, nel quartiere di Marassi, zona centrale della Città – Municipio III Bassa Val Bisagno.



Il quartiere si sviluppa prevalentemente sul versante sinistro del torrente Bisagno, ma comprende anche una piccola area sulla sponda destra che comprende piazza Romagnosi, via Canevari e le strade adiacenti. Il territorio comprende interamente la valle del rio Fereggiano, affluente di sinistra del Bisagno. Ad ovest per un breve tratto, corrispondente

al percorso delle antiche mura cittadine, confina con l'unità urbanistica "Manin", che fa parte del quartiere di Castelletto. A nord, oltre che con Staglieno, con cui esiste una continuità urbanistica, confina con l'unità urbanistica di Sant'Eusebio dell'ex circoscrizione di Molassana, adiacente alla zona del "Biscione".

A Marassi è situato lo stadio Luigi Ferraris e il Carcere.

Numerose strade urbane collegano il quartiere di Marassi con il centro di Genova e gli altri quartieri della Val Bisagno. Il principale asse di collegamento è costituito da corso Sardegna e corso De Stefanis, in direzione da Genova (quartiere della Foce) a Staglieno e l'alta Val Bisagno. Il quartiere è attraversato dalla Strada statale 45 di Val Trebbia, che collega Genova a Piacenza e nel tratto urbano assume le denominazioni di Via Bobbio, Via Jean Monnet, Via Giacomo Moresco e Via Canevari.

Il casello autostradale di Genova-Est sull'Autostrada A12, Genova - Livorno, e la stazione ferroviaria di Genova Brignole, poste nelle vicinanze, sono comodamente raggiungibili.

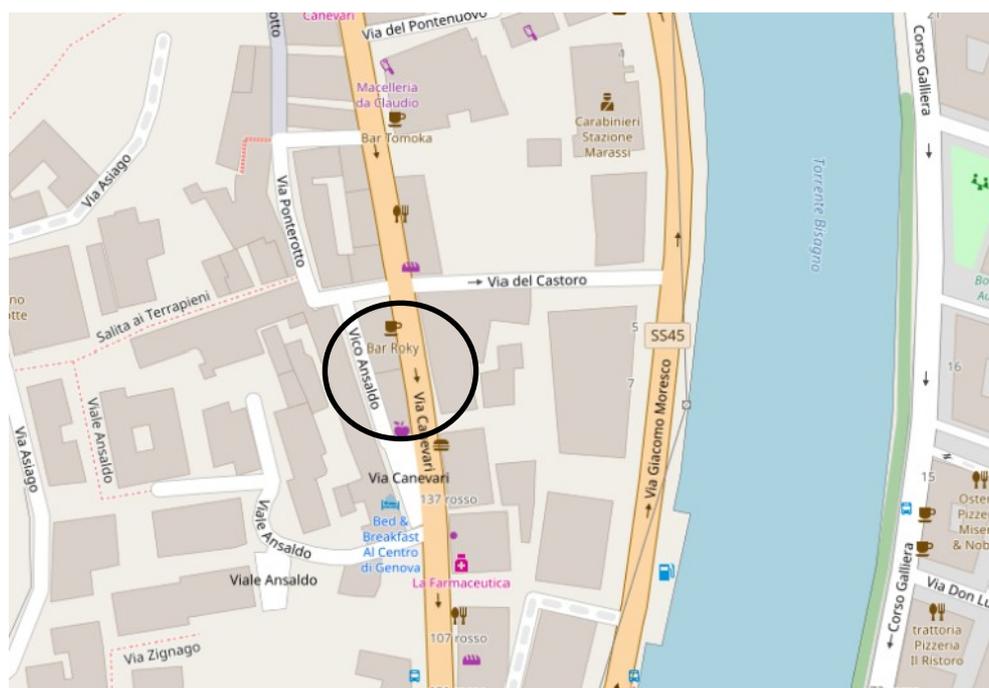
5.2 – ZONA CIRCOSTANTE L'EDIFICIO

La zona circostante l'edificio, è ben servita da mezzi pubblici, uffici, servizi, attività commerciali e mercati rionali.

Via Canevari, collega Marassi a Borgo Incrociati e alla stazione di Genova Brignole, si estende per circa 1 km ed è attraversata da diverse linee di autobus dell'AMT, che la collegano con il centro cittadino e gli altri quartieri della val Bisagno.

La stazione ferroviaria della rete nazionale più vicina è quella di Genova Brignole, a circa 1 km di distanza.

Figura n. 2 – mappa.



5.3 – EDIFICIO

L'immobile oggetto di stima fa parte di un edificio di remota costruzione aventi caratteristiche di tipo popolare, privo di finiture di particolare pregio.

Il fabbricato si sviluppa su cinque livelli destinati a civile abitazione, oltre al piano strada ove sono collocati i locali commerciali e il portone d'accesso.

La struttura portante dell'edificio è composta da setti interni e murature perimetrali miste, in pietrame e mattoni, con solai in legno e divisori in laterizio del tipo tradizionale.

In generale il fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Il portone di ingresso, su Via Canevari è dotato di serramento in legno di semplice fattura e gli stipiti sono rivestiti in pietra naturale.

Il vano scale versa in pessimo stato di conservazione, con finiture tipiche dell'epoca di costruzione. I rampali e dei ballatoi sono rivestiti in lastre di ardesia e le pareti e soffitti sono intonacati a civile e finiti con pitture di colore bianco.

Non è presente l'ascensore.

L'edificio è dotato di:

$\frac{35}{17}$ Impianto di citofonico;

$\frac{35}{17}$ Impianto TV.

(Vedi allegato n. 2 - Documentazione fotografica)

5.4 – ZONA DI P.U.C. E VINCOLI

L'immobile è ubicato nel Comune di Genova (Ge) distinto con l'int. 7 del civ. 60 di Via Canevari (Marassi) e inserito nel vigente strumento urbanistico del Comune di Genova – **in zona AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale**

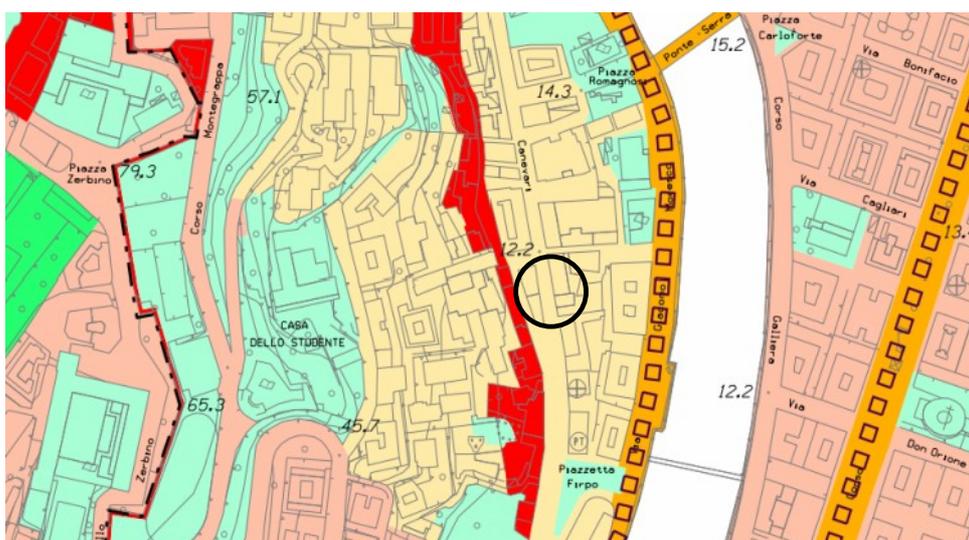


Figura n. 3 – stralcio cartografia PUC vigente.

Estratto delle norme di attuazione:

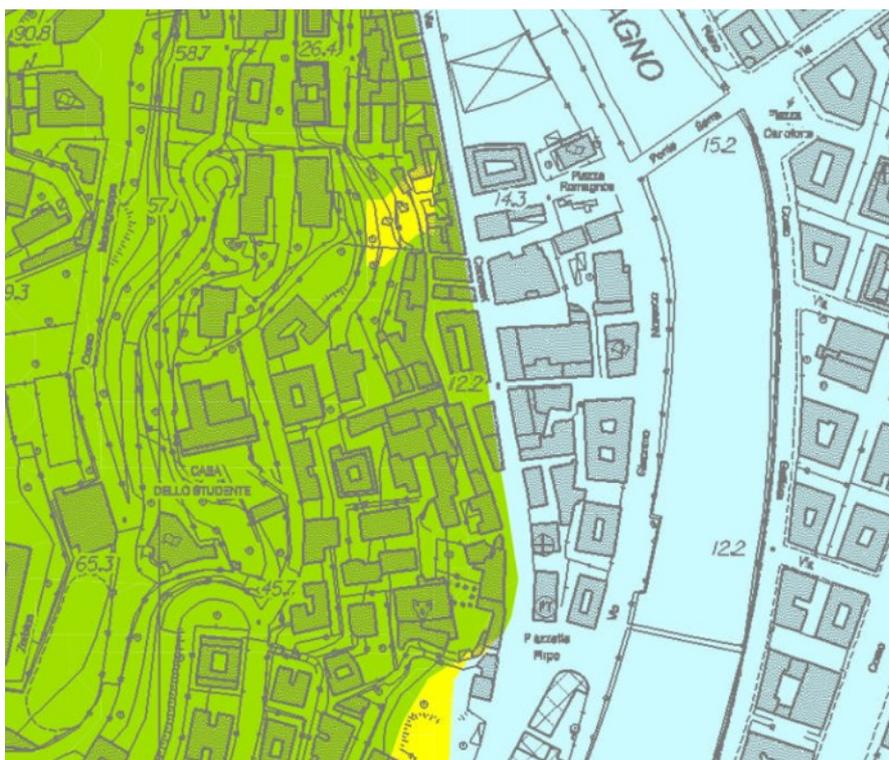
AR-UR AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - RESIDENZIALE

AR-UR-1 Disciplina delle destinazioni d'uso Funzioni ammesse Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita. Complementari: Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali. Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie.

AR-UR-2 Disciplina degli interventi edilizi Prescrizioni generali Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP: - Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario; - Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona. Gli interventi devono essere verificati anche ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi. Negli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione l'altezza dei nuovi edifici è determinata, tenuto conto delle potenzialità edificatorie previste per l'Ambito, armonizzando le costruzioni in rapporto al contesto circostante. Gli interventi di nuova costruzione devono inoltre rispettare i seguenti parametri e requisiti costruttivi: - rapporto di copertura massimo non superiore al 50% del lotto; - spazi sistemati a verde, pubblico o privato su terreno naturale, nella misura minima del 30% del lotto, per incrementare la superficie del territorio permeabile; Interventi consentiti Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito: - entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. - eccedente il 20% del volume geometrico esistente comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali per la S.A. eccedente il 20%; - ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali. Sostituzione edilizia consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto: - con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%; - con incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali; - ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali. Nuova costruzione consentita per realizzare nuovi edifici su aree libere da edificazione, in presenza di un lotto minimo asservibile di mq 1.500 con i seguenti parametri: a) Con I.U.I. 0,50 mq/mq esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10) delle Norme generali; l'I.U.I. può essere incrementato fino a un massimo di 1 mq/mq esclusivamente per realizzare S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni; la S.A. residenziale destinata alla locazione a canone moderato per almeno 15 anni non è soggetta a recupero di S.A. NORME DI CONFORMITA' 37 b) Al fine del recupero del patrimonio edilizio in condizioni di rischio, obsolescenza o degrado come disciplinato all'art. 13) punto 7 delle Norme generali. c) Con I.U.I. 1 mq/mq ai sensi dell'art. 13) punto 8 delle Norme generali Nuova costruzione consentita inoltre per realizzare nuovi edifici per servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere, da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso, nell'osservanza dei seguenti parametri edificatori: - lotto minimo asservibile: mq 3.000; - I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq; Ristrutturazione urbanistica Consentita per effettuare operazioni di sostituzione e rinnovo del tessuto urbanistico e della relativa armatura infrastrutturale e di servizi, che eccedano i limiti degli interventi a livello di edificio come sopra definiti per gli edifici esistenti. L'individuazione dell'ambito di ristrutturazione urbanistica, in applicazione dell'art. 48, comma 1, lett. a) della L.R. 36/1997, è determinata dalla C.A., anche su proposta di soggetti privati, in presenza di almeno una delle seguenti condizioni: 1) strade pubbliche e di uso pubblico appartenenti alla rete primaria e principale caratterizzate da sezioni ridotte, da tratti di viabilità da completare o intergere, ed assenza di marciapiedi; 2) marcata carenza di urbanizzazione secondaria, parcheggi pubblici e zone verdi

(standard urbanistico inferiore al 50% della dotazione minima prescritta), da valutarsi in un intorno significativo all'ambito di intervento; Gli interventi, oltre al superamento delle criticità sopra indicate, devono comunque garantire un aumento delle zone verdi e pedonali, dei corridoi di congiunzione con le zone verdi circostanti, incluse quelle esterne al tessuto urbanizzato e con i corsi d'acqua, e la connessione alla rete del trasporto pubblico. La S.A. complessiva di progetto, che può superare quella esistente fino al 35%, e i parametri per la nuova edificazione sono definiti dal P.U.O.. Il perimetro dell'area da sottoporre all'intervento di ristrutturazione urbanistica è definito in sede di formazione del relativo P.U.O., con le ulteriori flessibilità ammesse dall'art. 53 della L.R. 36/1997, nel cui contesto sono definiti anche i correlati interventi di sostituzione e rinnovamento del tessuto edificato interessato dagli interventi di pubblica utilità sopra indicati, con l'individuazione dei relativi settori di intervento, la specifica disciplina e le obbligazioni da porre a carico dei soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 50 della citata L.R. 36/1997. Parcheggi privati I parcheggi prescritti possono essere realizzati in struttura o a raso [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 2] I parcheggi privati possono essere realizzati interrati, a raso o in edifici esistenti nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AR-UR-4. [Norme Generali art. 16) 1. B) 3] Cessione di aree per standard Spazi pubblici nella misura minima stabilita dall'art. 7) delle Norme generali in relazione alle funzioni insediate, per gli interventi di sostituzione edilizia qualora comportanti cambio d'uso con incremento del carico urbanistico e per gli interventi di nuova costruzione. E' consentito il ricorso alla monetizzazione. Modalità di attuazione Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia. Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione. P.U.O. per gli interventi di ristrutturazione urbanistica. Flessibilità Nessuna Interventi di sistemazione degli spazi liberi Consentiti con le seguenti limitazioni: - Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m. e opere di sistemazione e arredo tra cui piccole serre domestiche con superficie coperta massima 6 mq. - I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a piscine, pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi. Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori Sono sempre consentiti, anche in assenza di specifica indicazione cartografica, interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario, prevedendo anche l'introduzione di vegetazione ad alto fusto e sistemazioni a verde in modo da determinare NORME DI CONFORMITA' 38 possibili pedonalizzazioni e realizzazioni di zone a km 30 con l'eventuale inserimento di aree pedonali e ciclabili in fregio alla strada, sulla base di progettazione definitiva approvata anche agli effetti della pubblica utilità. Servizi pubblici La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A., non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale. AR-UR-3 Disciplina delle distanze Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze: - m. 1,50 dai confini di proprietà; - m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti. AR-UR-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni: - perseguire il mantenimento ovvero la riqualificazione e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, dell'intorno, e degli spazi liberi; - perseguire il miglioramento in termini funzionali dell'organizzazione dell'ambito urbano e favorire la realizzazione di rinnovo del patrimonio edilizio esistente ricorrendo a linguaggi compositivi di architettura moderna; - agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde; le essenze ad alto fusto devono essere messe a dimora nell'ambito dello stesso lotto di intervento; - gli ampliamenti volumetrici comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio; - ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine

- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i. – SI;
 classe di suscettibilità bassa



- L'edificio è posto al confine con la zona dichiarata esondabile – Vedi stralcio sotto riportato;



6 – CONDIZIONI INTRINSECHE

6.1 – DESCRIZIONE GENERALE

L'appartamento, oggetto di stima, è posto al quarto piano dell'edificio, distinto con l'int. 7 del civico n. 60 con destinazione d'uso, civile residenza ed è composto da un ingresso/soggiorno, corridoio, cucina, bagno e due camere.

I locali si presentano in mediocre stato di conservazione e manutenzione e precisamente:

- Portoncino caposcala blindato con finitura estera in legno, ad una anta;
- Finestre con telaio in alluminio e vetro singolo;
- Persiane in alluminio in buono stato di conservazione;
- Porte interne in legno tamburato, in pessimo stato di conservazione;
- Pavimenti delle camere da letto e soggiorno in piastrelle;
- Pavimento dalla cucina e bagno in piastrelle di ceramica;
- Pareti intonacate a civile e tinteggiate, con tinta lavabile;
- Soffitti intonacati a civile e tinteggiati con pittura bianca lavabile;
- Bagno dotato di lavabo, doccia, water e bidet. Il rivestimento è composto da piastrelle bicolore, sino a una altezza di m. 2,00 circa;
- Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, non certificato;
- Impianto di riscaldamento autonomo. Nel locale cucina è posto il generatore di calore che produce anche acqua calda sanitaria.;

(Vedi allegato n. 3 - Documentazione fotografica)

6.2 – CONFINI

Appartamento:

L'appartamento occupa una porzione di piano e affaccia sul lato ovest verso Via Ansaldo, sul lato est su Via Canevari e sul lato nord verso il cavedio interno e confina:

- a Nord con il cavedio interno e altre unità immobiliari;
- a Est con Via Canevari;
- a Sud con l'appartamento interno 8 dello stesso caseggiato e il vano scale;
- a Ovest con Via Ansaldo;

(vedi allegato n. 3 - planimetria rilievo stato attuale).

6.3 – DESCRIZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari, oggetto di stima, sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla Sezione GED, Foglio 43, Particella 23, Subalterno 11, Consistenza Vani 5,00, Categoria A/4, Classe 4° e rendita catastale € 426,08 (vedi allegato n. 5 – Visura e planimetria catastale).

Nota sulla categoria catastale A/4 - Abitazioni di tipo popolare (Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

Intestati da Visura:

-

C.F:

-

6.4 – REGOLARITA' CATASTALE

Le planimetria catastale, agli atti dell'Agenzia delle Entrate, non è conforme allo stato dei luoghi.

6.5 – REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un edificio di remota costruzione di cui non è stato rintracciato alcun progetto, anche nell'archivio storico.

Per l'appartamento oggetto di stima non sono state reperite istanze per opere interne (art. 26 l. 47/85, dia, cila, ecc..) e tantomeno di condoni presentati ai sensi delle L. 724/94 – 326/03 e della Legge Regionale 5/04.

Si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto all'elaborato catastale del 1986 e precisamente il bagno è stato spostato nel locale centrale interno, privo di finestra e il posto cottura/cucina è stato sezionato rispetto all'adiacente vano, mediante la costruzione di una tramezza interna.

6.6 – CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

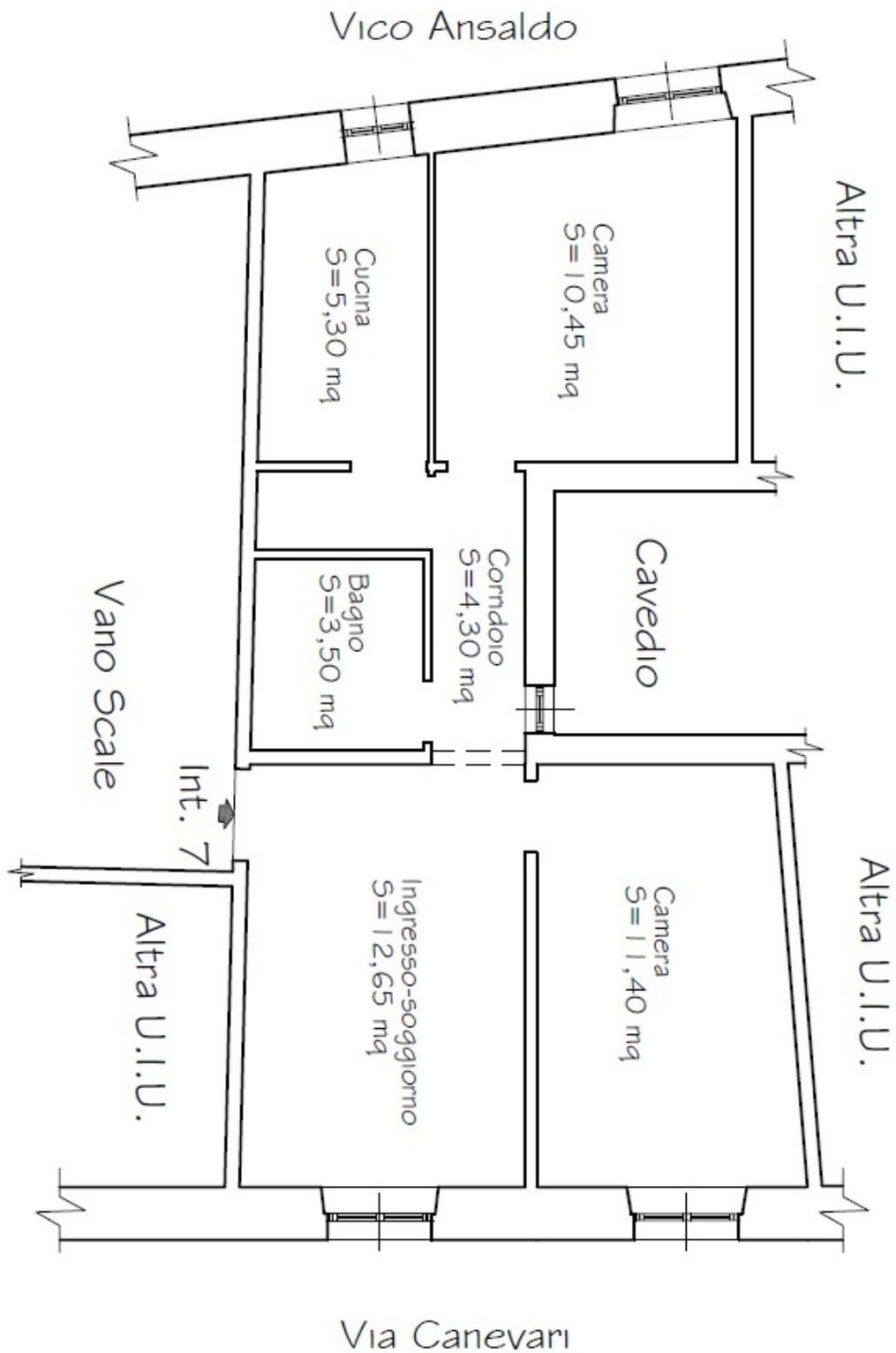


Figura n. 5 – planimetria appartamento.

L'unità immobiliare è composta come segue:

(superfici nette)

- Ingresso/soggiorno	(1)	.....	mq.	12,65
- Corridoio	(2)	.....	mq	4,30
- Cucina	(3)	.....	mq	5,30
- Camera	(4)	.....	mq	10,45
- Camera	(5)	.....	mq	11,40
- Bagno	(6)	.....	mq.	3,50

Totale superficie netta appartamento	Mq.	47,60
--------------------------------------	-------	-----	-------

Superficie convenzionale di vendita, calcolata così come indicato nel “Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore immobiliare”, dell’Agenzia del Territorio e secondo quanto stabilito dalla norma UNI 10750.

Superficie commerciale **Mq. 59,00**

(Vedi elaborati grafici – allegato n. 3)

6.7 – STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'appartamento era occupato dalla

di cui due maggiorenni e uno minorenni. (vedi stato di famiglia – allegato n. 5) .

Dal certificato stato di famiglia risulta che il Sig.

6.8 – CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Per l'edificio in oggetto non esiste.

6.9 – PROVENIENZE E PROPRIETA’

Il cespite è di proprietà di:

- _____ in _____ C.F: _____
- _____ in _____ C.F: _____

a seguito di acquisto dalla Sig.ra . _____ con rogito del 19 marzo 2004 a firma del Notaio Grilli Giulio di Genova (Repertorio n. 19519/9310), trascritto a Genova in data 24 marzo 2004 al n. 11924 del registro generale e al n. 6779 del registro particolare.

7 – FORMALITA’, VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE.

7.1 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE.

7.1.1 – Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Non rintracciate - nessuna;

7.1.2 – Atti di asseveramento urbanistico.

Non rintracciate- nessuna;

7.1.3 – Altre limitazioni d’uso.

Non rintracciate – nessuna;

8 – FORMALITA’, VINCOLI, ONERI GRAVANTI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE.

Come risulta dal _____ certificato notarile – allegato 8 - depositato agli _____ atti e dalle visure ipotecarie, l’immobile è gravato dalle seguenti formalità

8.1. – Ipoteche

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 24-03-2004, al n. 11925 del registro generale e al n. 3184 del registro particolare, di Euro 240.000,00, Notaio Grilli Giulio del 19-03-2004 rep. 19520, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., sede Roma cf. 00651990582, a fronte di un capitale di Euro 120.000,00, durata 25 anni, a carico di

Grava la piena

proprietà del bene oggetto della perizia.

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta il 18-02-2016, al n. 4536 del registro generale e al n. 648 del registro particolare, di Euro 73.663,16, atto di Equitalia Nord s.p.a. del 16-02-2016, rep. 2466/4816, a favore Equitalia Nord S.p.a, sede Milano cf. 07244730961 a fronte di un capitale di Euro 36.831,58, a carico di

- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta il 18-11-2016, al n. 34276 del registro generale e al n. 5756 del registro particolare, di Euro 181.859,32, atto di Equitalia Servizi di Riscossione s.p.a. del 17-11-2016 rep. 3402/4816, a favore Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a., sede Roma cf. 13756881002, a fronte di un capitale di Euro 90.929,66, a carico di

Grava la quota di

1/2 di piena proprietà del bene oggetto della presente perizi.

di

8.2. – Trascrizioni

- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 27-01-2017 al n. 2773, del registro generale e al n. 1899 del registro particolare, Corte di Appello di Genova – Unep di Genova del 03-01-2017 rep. 13130, a favore Vela Mortgages S.r.l. sede Conegliano cf. 04104160264, a carico di

titolare della quota di 1/2 di piena proprietà,
titolare della quota di

1/2 di piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della perizia.

(Vedi certificato notarile – allegato n. 8)

9 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

L'Amministratore del Condominio, su richiesta del CTU ha fornito i seguenti documenti:

- ³⁵/₁₇ Consuntivo esercizio 2016 (allegato n. 9);
- ³⁵/₁₇ Preventivo esercizio 2017 (allegato n. 9);
- ³⁵/₁₇ Verbale di assemblea ordinaria (allegato n. 10);
- ³⁵/₁₇ Verbale di assemblea straordinaria (allegato n. 11);
- ³⁵/₁₇ Determinazione quote millesimali (allegato n. 12);

Dai documenti trasmessi è possibile desumere informazioni utili quali le spese medie annue condominiali, millesimi proprietà ec...

È importante sottolineare che al 29 gennaio 2018, risultava un debito nei confronti del Condominio, a carico dei proprietari dell'appartamento, di Euro 5.749,47 (euro cinquemilasettecentoquarantanove/47) di cui Euro 2.178,98 e 208,75 per spese legali e imposta di registro in procedura monitoria contro gli esecutati.

10 – ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.

10.1. – Sulla conformità urbanistica

Come riferito al punto 6.5, l'immobile è stato oggetto di manutenzione straordinaria, con modifiche alla distribuzione degli spazi interni, non dichiarate al comune. Per tali opere è necessario presentare pratica edilizia, ai fini della regolarizzazione. Secondo le informazioni verbali, assunte in sede di sopralluogo, dette opere sono state realizzate ante 2005, pertanto sono sanabili ai sensi dell'art. 22, della L.R. 16/08 e s. m. e i. anche perchè non hanno comportato modifiche di sagoma della costruzione, né aumento di superfici utili e numero di unità immobiliari, né modifiche di destinazione d'uso e non hanno recato pregiudizio alla statica dell'immobile.

Gli oneri prevedibili, per la redazione della pratica urbanistica, possono essere cautelativamente stimati in Euro 2.300,00 comprendenti diritti, oblazione, tasse e oneri professionali.

10.2. – Sulla conformità catastale

Come riferito al punto 6.4, la rappresentazione grafica agli atti dell'Agenzia del Territorio non è conforme allo stato attuale dei luoghi

Gli oneri prevedibili, per la redazione della denuncia di variazione catastale, possono essere cautelativamente stimati in Euro 550,00 comprendente diritti catastali.

11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L'appartamento era privo di attestato di prestazione energetica, pertanto lo scrivente CTU ha provveduto a redigerlo, previo rilievo dei dati in loco.

Attestato di certificazione n. 719 del 30 gennaio 2015 - Classe energetica globale G pari a 177,54 Kwh/mq.

In allegato all'attestato sono presenti i seguenti documenti:

³⁵₁₇Ricevuta di trasmissione;

³⁵₁₇Riepilogo gestione certificati energetici, con protocollo di archiviazione;

³⁵₁₇Ricevuta di pagamento diritti;

³⁵₁₇Schede dati e calcoli;

³⁵₁₇Planimetria quotata, con calcolo superfici e volumi.

(vedi allegato n. 7)

12 – VALUTAZIONE

Dopo quanto sopra esposto, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, e in particolare dello stato di conservazione dei locali, con relativi impianti, si ritiene più adeguato, alla reale destinazione d'uso del bene, procedere ad una valutazione in base ai valori unitari della zona, che secondo quanto appurato risultano attualmente di € **1.300,00/mq (Euro milletrecento/00)** allo stato libero da persone e cose.

In considerazione ad un piano di interventi di manutenzione straordinaria, nonché delle contingenze legate alla procedura esecutiva, ritengo congruo abbattere il prezzo parziale, applicando un coefficiente di riduzione di 0,90

Valore commerciale €/mq. 1.300,00 X 0,90 = € 1.170,00

(Euro Seicentotrentasette/50).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: **GENOVA**

Comune: **GENOVA**

Fascia/zona: **Semicentrale/VIA CANEVARI - BORGO INCROCIATI - CORSO MONTEGRAPPA TU.B (V.CANEVARI-P.ZZA ROMAGNOSI-V.MORESCO)**

Codice zona: **C09**

Microzona: **56**

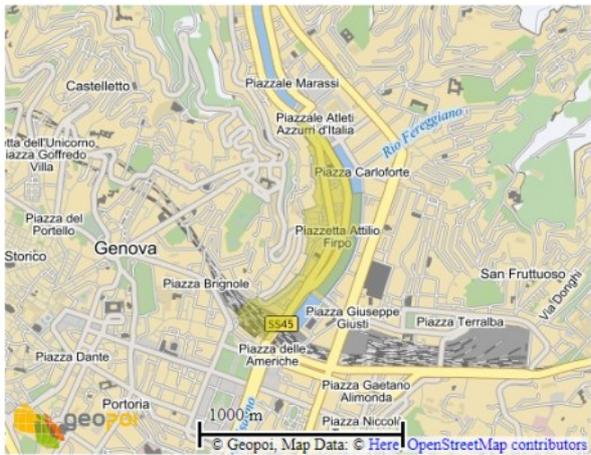
Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2350	L	5,8	8,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1700	L	5,6	8	L
Box	Normale	1700	2450	L	8,8	12,7	L
Posti auto scoperti	Normale	1550	2200	L	7,5	10,9	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Tale cifra trova riscontro anche nelle quotazioni dell'OMI, che prevede un valore unitario minimo di Euro 1.150,00/mq. e massimo di Euro 1.700,00.

13 – VALORE COMPLESSIVO DEI CESPITI

Appartamento int 3, :

€ 1.170,00/mq. x 59,00 mq. = € 69.030,00

Arrotondamento: Euro 69.000,00

Euro Sessantanovemila/00

Lotto unico: Appartamento in Genova, Via Canevari, civ. n. 60, interno n. 7, posto al quarto piano dell'edificio, della consistenza catastale di 5,00 vani, composto da: ingresso/soggiorno, cucina, due camere, bagno e corridoio, avente una **superficie commerciale di mq. 59,00. Valore a base d'asta Euro 69.000,00 (Euro Sessantanovemila)**

11 – DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Vista la superficie dell'immobile, nonché la distribuzione degli spazi interni, i servizi, accessi, ecc.. lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile, sia da un punto di vista commerciale, sia urbanistico.

Il sottoscritto, nel ritenere di aver esaurito con accuratezza e obiettività il gradito incarico affidatogli, resta a disposizione per ogni altro chiarimento in merito

In fede

Geom. Fabrizio Borella
