

R.E. 121/2018

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Ill.ma dott.ssa Ada Lucca

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

rappresentata e difesa dall'avvocato:

Roberto Cassinelli

contro

RELAZIONE DI STIMA

Udienza: 20 novembre 2018 ore 11.30

Tecnico Incaricato: arch. Lucia Di Summa

Iscritto all' Ordine degli Architetti di Genova con il N. 1558

con studio in Genova, Via Pagano Doria 9/10- 16128 Tel./Fax 010 5956865 M. 347 4668577

e-mail: luciadisumma@tin.it pec: lucia.disumma@archiworldpec.it

LOTTO UNICO: piena proprietà consistente nell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Tiglieto (Ge) , Via Francia civico n.18 (ex via Case Sparse Montecalvo 48), posto ai piani terzo fuori terra e sottotetto, con poggiolo, terrazzo antistante e accesso indipendente, oltre a comproprietà condominiale del 50% su terreno graffato al mappale 721 Fg.5 (ex mappale 284 fg. 5 su cui fu edificato l'edificio).

Conclusioni definitive

Si riassumono i seguenti dati e /o informazioni trattate nel dettaglio nella presente relazione di stima.

La quota di proprietà del bene pignorato è pari ad 1/1, quindi piena proprietà intestata al signor _____ coniugato in regime di separazione dei beni .

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Tiglieto il sig _____ risulta coniugato dal 12/12/2009 con la signora _____ nata a Genova il _____ (All. 3- Estratto per riassunto atto di matrimonio).

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Da verifica eseguita presso la conservatoria dell'Agenzia delle Entrate nella relazione notarile depositata da parte precedente , relativa all'ultimo ventennio, risulta essere mancante l'indicazione di un pignoramento eseguito sempre da Banca Carige s.p.a. Si allega l'integrazione (All. 12 – Aggiornamento visure ipocatastali).

Si precisa che l'indirizzo attuale dell'immobile oggetto di esecuzione è via Francia n. 18. Nella relazione notarile è riportata Via Panoramica Montecalvo 48 e tra parentesi Via Case Sparse Montecalvo. Nel pignoramento è indicata Via Case Sparse Montecalvo 48. Si allega lettera del Comune di Tiglieto a chiarimento (All. 11), da cui si evince che via Case Sparse Montecalvo è stata

sostituita da via Francia, come verificato in loco.

Si precisa che l'immobile pignorato fu acquistato dall'esecutato unitamente ad altri immobili (in particolare a tre terreni tra essi contigui) , si veda atto di compravendita (All. 4) e Vax catasto terreni Foglio 5 del Comune di Tiglieto (All. 2A).

a) Iscrizione contro del 12/09/2008 – Reg. Part. n. 1761 Reg.Gen. n. 9673 .

Pubblico ufficiale notaio Ridella Riccardo Rep. n. 63358/19531 del 08/09/2008 .

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili siti in Tiglieto (Ge) in favore di _____ a. con sede in Genova , per l'importo di € 240.000,00 di cui € 220.000,00 di capitale.

b) Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 iscritta a Savona il 10/02/2009 Rep. Part. n. 172 - Rep. Gen. n. 2147 in favore c _____ con sede in Napoli , per l'importo di € 212.900,24 di cui € 106.450,12 per capitale.

c) verbale di pignoramento immobili trascritto a Savona il 6 marzo 2018 al Reg. Gen. n. 1999 e Reg Part. n. 1549 a favore d _____ con sede in Genova , C.F. 03285880104.

L'atto di pignoramento fu notificato all'esecutato in data 26/01/2018.

d) Verbale di pignoramento immobili trascrizione contro del 2 marzo 2017 Reg. Gen. n. 1918 e Reg Part. n. 1451 a favore d _____ , con sede in Genova , C.F. 03285880104 per un credito di € 140.540,40 (All. 12).

Stato di possesso del bene

L'immobile pignorato è da considerarsi libero, in quanto risultano residenti all'indirizzo l'esecutato con la moglie e i due figli (All.3 – Certificati anagrafici Comune di Tiglieto) .

Determinazione conclusiva del valore dell'immobile pignorato e indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati.

Il valore di stima dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di analisi comparativa che ha prodotto il risultato di €/mq. 785,00 per immobili in zona con analoghe caratteristiche, ma in condizioni di manutenzione migliori e utilizzando le indicazioni di valore fornite dall'OMI confrontate con i valori del Borsino Immobiliare (si veda punto 11 della presente relazione), oltre che sulla base dello stato manutentivo interno ed esterno .

Pertanto il valore al mq. assunto è pari ad € 550,00 (valori OMI secondo semestre 2017 per abitazioni economiche da € 480,00 ad € 690,00 al mq. e per abitazioni civili da € 700,00 ad € 1000,00 al mq. - Valori Borsino Immobiliare anno 2018 per abitazioni economiche da € 326,00 ad € 477,00 al mq. e per le civili da € 507,00 ad € 755,00 al mq.) che per mq. 209,10 di superficie commerciale totalizzano:

€ 115.005,00 a cui sono stati detratti

- € 11.500,50 pari al 10% per assenza della garanzia per vizi e per incentivo all'acquisto all'asta

- € 1.830,00 per smaltimento serbatoio amianto presente nel locale sottotetto compresa la pratica a cura di tecnico abilitato

- € 1.522,56 (€ 1.200,00 oltre 4% cassa previdenza e 22% Iva) per spese tecniche relative a verifica impianto elettrico ed eventuale rilascio di dichiarazione di rispondenza impianto

-€ 1.033,00 sanzione amministrativa per opere eseguite in assenza di titolo edilizio

- € 1.903,20 (€ 1.500,00 oltre 4% cassa previdenza e 22% Iva) per spese tecniche relative a redazione di pratica edilizia in sanatoria

- € 634,40 compresi oneri di legge per aggiornamento/regolarizzazione planimetria catastale

Ottenendo così € 96.581,34 arrotondati ad € 96.500,00 = valore dell'immobile pignorato da porre a base d'asta .

Criticità varie (non impedienti la vendita)

Irregolarità urbanistica / catastale e mancanza informazioni su :

- esistenza costituzione di un Condominio ed amministratore (l'esecutato ha dichiarato che non esiste un amministratore)
- accordi con i proprietari dei civici nn. 14 e 16 , ovvero dei due appartamenti siti ai piani primo e secondo fuori terra , sull'utilizzo e la manutenzione del terreno in comproprietà condominiale (ex mappale 284 del Fg.5) , che dall'atto di provenienza risulta essere al 50% dell'int. 18.
- funzionalità del bombolone Gpl
- modalità di utilizzo fascia di terreno su cui sono presenti manufatti precari in legno accessibili dal terrazzo del civ. 18 che l'esecutato ha dichiarato di utilizzare come deposito attrezzi e che, da quanto si evince dall'atto di compravendita (All.4) , è in comproprietà condominiale al 50% con l'interno 18 .

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Tiglieto (Ge) , facente parte di un edificio composto da tre appartamenti (civici 14-16 e 18) distribuiti su tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto annesso all'int. n. 18 oggetto della presente relazione e circostante terreno (ex mappale 284 del fg. 5 del Comune di Tiglieto, attualmente terreno graffato al mappale 721 del Foglio 5 – si veda la Vax allegato 2A). Il terreno è in comproprietà condominiale al 50% con l'interno n.18 . L'unità immobiliare in oggetto è ubicata ai piani terzo e quarto fuori terra (sottotetto) ed ha accesso indipendente dal terrazzo di pertinenza.

L'u.i. è composta da:

ingresso/soggiorno , tre camere di cui una con poggiolo , bagno , cucina, terrazzo al piano , sottotetto che si estende per tutto lo sviluppo dell'u.i. ed è in parte abitabile ed in parte ad uso locale di sgombero. Il sottotetto è collegato da scala interna di legno presente nel soggiorno (All.8- Planimetrie stato attuale e di raffronto - scala 1:100).

L'altezza dei soffitti è di m. 3 ca. in tutti gli ambienti del piano terzo, mentre il sottotetto presenta altezza variabile dovuta alla copertura a falde inclinate , precisamente da m. 1,39 a m. 3,33 circa nella porzione ad est (abitabile) e da m.0,24 a m.2,17 nella porzione ad ovest (locale di sgombero).

Le planimetrie dell'allegato 8 riportano la configurazione precisa dell'appartamento così come è stato rilevato e visionato in tutte le sue parti al momento del sopralluogo effettuato in data 9 luglio u.s. e che, unitamente alle immagini della documentazione fotografica (All. 7), fornisce il quadro generale del bene immobile.

Si fa presente che nell'atto di compravendita all'art. 3 è scritto:

“ L'immobile viene venduto nello stato in cui si trova, noto e gradito alla parte acquirente con gli inerenti diritti reali, quote di comproprietà condominiali-compresa la quota del 50% sull'area circostante l'edificio di cui è parte l'immobile sopra descritto, e censita al mappale 284 del foglio 5 del Catasto terreni-accessori e pertinenze, nulla escluso o riservato a favore della parte venditrice.”

La particella 284 del foglio 5 era il mappale corrispondente al terreno su cui fu edificata la palazzina (si veda progetto di costruzione All. 9 e Vax allegato 2A) Da ciò si evince, come più volte ribadito, che al civico 18 appartiene la quota di comproprietà condominiale del 50% dell'area circostante l'edificio. Tale terreno si trova in parte alla quota del piano primo fuori terra della palazzina ed in parte alla quota del piano terzo fuori terra, quindi del civico 18. Non vi sono notizie circa l'esistenza di un condominio costituito e/o di un amministratore .

L'esecutato alla data del sopralluogo ha dichiarato che non esiste un amministratore. Si precisa che dal terrazzo di pertinenza dell'interno 18 di accede ad una fascia di terreno utilizzata dall'esecutato su cui insiste un manufatto di legno e, alla data del sopralluogo, era ivi parcheggiata un'Ape (All.7 – Doc. fotografica -foto n.10) . Tale fascia dovrebbe far parte dell'area circostante l'edificio di cui è parte l'immobile sopra detto in comproprietà al 50% con il civico 18 in oggetto.

1.1 - Dati tecnici:

Abitazione

piano terzo fuori terra

superficie utile abitazione:	mq. 128,00
superficie utile poggiolo :	mq. 9,00
superficie utile terrazzo :	mq. 57,80
superficie utile porzione terrazzo non rappresentato a catasto :	mq. 28,50

piano quarto (sottotetto)

locale abitabile h> m.1,50	mq. 53,87
locale di sgombero h> m.1,50	mq. 19,58
superficie commerciale :	mq. 209,10

1.2 - Calcolo superficie virtuale

Abitazione (sup lorda) mq. 128 x 1=	mq. 128,00
poggiolo mq.9 x 0,30=	mq. 2,70
terrazzo mq. 87,85 x 0,1=	mq. 8,73
sottotetto abitabile mq. 58,59 x 1=	mq. 58,59
sottotetto non abitabile mq.22,16 x 0,50=	mq. 11,08
<u>Totale sup. virtuale arrotondata abitazione=</u>	<u>mq. 209,10</u>

1.3 – Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tiglieto (Ge) in capo a (All.2- Visura storica per immobile e planimetria catastale) :

1

codice fiscale _____ proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, con i seguenti dati:

Via Panoramica Montecalvo n.48 - piano T-1

Sez. Urbana //, Foglio 5, Particella 721, sub 5 , Zona Cens. //, Categoria A/3,

Classe 2, Consistenza Vani 6,5 – Superficie catastale totale 163 mq. -

R.C. € 604,25.

Sono presenti alcune annotazioni sulla variazione toponomastica:

Variazione del 27/02/2017 prot. n. GE0036644

Variazione del 10/08/2016 prot. n. GE0181863

Nota: si ribadisce che l'attuale indirizzo è Via Francia 18 (All. 11- Lettera a chiarimento Comune di Tiglieto),

I piani indicati a catasto sono Terra e Primo poichè sono stati considerati rispetto alla strada di accesso. I piani corrispondono in ogni caso , considerata la palazzina nel suo insieme, ai piani terzo e quarto fuori terra come indicato nell'atto di compravendita.

1.4 – Regolarità catastale

La planimetria catastale **non è conforme** allo stato attuale dei luoghi.

La difformità consistono:

- nella demolizione di pareti divisorie interne per la creazione di un locale unico costituito dall'ingresso e dal soggiorno

- nella demolizione della parete di separazione tra cucina, corridoio e vano scala
 - nella realizzazione di cucina in muratura
 - nell'ampliamento del bagno e realizzazione di muretto
 - nella creazione di una parete di divisione nella porzione di sottotetto abitabile, oltre a muretto posto all'arrivo della scala
 - nell'imprecisa rappresentazione del terrazzo antistante l'unità immobiliare che si presenta in realtà più ampio (si veda planimetria allegato 8).
- Si allegano le planimetrie dello stato attuale e dello stato di raffronto (All. 8).

1.5 – Confini

L'unità immobiliare confina :

sopra	copertura
sotto	appartamento civico 16 di Via Francia
a nord	muri perimetrali su ex mappale 284 foglio 5 Comune di Tiglieto
a est	muri perimetrali su ex mapp.284 fg. 5 ed ex mapp. 284 fg 5
a sud	muri perimetrali su ex mapp.284 fg. 5
a ovest	muri perimetrali su ex mappale 284 foglio 5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

Comune di Tiglieto, località Casavecchia , nelle vicinanze: il centro di Tiglieto.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali , agricole

Collegamenti pubblici: La via non è servita da mezzi pubblici.

In auto da Genova percorso autostradale con uscita a Masone e strada statale via Rossiglione sino a Tiglieto.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile pignorato è da considerarsi libero, in quanto al momento del sopralluogo eseguito in data 9 luglio 2018 risultavano residenti all'indirizzo l'esecutato e la sua famiglia (All.3 - Certificati anagrafici).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : //

4.1.2. Convenzioni matrimoniali: il signor _____ risulta coniugato in regime di separazione dei beni (All.3- Estratto per riassunto atto di matrimonio) .

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni: si veda quanto già descritto a pag. 5 della presente relazione e quanto indicato nella sezione caratteristiche strutturali ed impianti .

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni

Dalla relazione notarile prodotta da parte procedente risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni:

Iscrizione - Iscrizione contro del 12/09/2008 – Reg. Part. n. 1761 Reg.Gen. n. 9673 .Pubblico ufficiale notaio Ridella Riccardo Rep.n. 63358/19531 del 08/09/2008 . Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili siti in Tiglieto (Ge) in favore di _____ con sede in Genova , per l'importo di € 240.000,00 di cui € 220.000,00 di capitale.

Iscrizione- Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 iscritta a Savona il 10/02/2009 Rep. Part. n. 172 - Rep. Gen. n. 2147 in favore

con sede in Napoli , per l'importo di € 212.900,24 di cui € 106.450,12 per capitale.

Trascrizione- con atto di compravendita a rogito Notaio Riccardo Ridella di Genova in data 8 settembre 2009 Rep. n. 63.357/19.530 , registrato a Genova e trascritto a Savona il 12 settembre 2008 Reg. Part. n. 6533 , il sig.

comperava , unitamente ad altro (n.d.r. trattasi di tre terreni tra essi contigui e nei pressi dell'immobile – si veda la Vax allegato 2A) , l'immobile in oggetto dai signori

4.2.2. Pignoramenti

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Savona il 6 marzo 2018 al Reg. Gen. n. 1999 e Reg Part. n. 1549 a favore di **Barca Carige SpA** , con sede in Genova , C.F. 03285880104.

Si è provveduto ad aggiornare la certificazione ipocatastale (All. 12) da cui risulta anche il seguente pignoramento :

Verbale di pignoramento immobili trascrizione contro del 2 marzo 2017 Reg. Gen. n. 1918 e Reg Part. n. 1451 a favore di **Barca Carige SpA** , con sede in Genova , C.F. 03285880104 per un credito di € 140.540,40.

Nota: si ribadisce che l'attuale denominazione della via è via Francia ed il civico è il n. 18.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: si veda quanto già descritto a pag. 5 della presente relazione.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Il bene immobile risulta irregolare dal punto di vista urbanistico e catastale. Da ricerca eseguita presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Tiglieto non risultano pratiche edilizie relative alle modifiche interne apportate o alla diversa consistenza del terrazzo antistante l'u.i..

Per regolarizzare le difformità descritte al punto 1.4. sarebbe necessario provvedere alla redazione di pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 43 L.R. 16/2008 e s.m.i. con pagamento di sanzione amministrativa minima di € 1.033,00 ed € 1.903,20 oneri di legge compresi, per onorario di un tecnico abilitato alla sua presentazione.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, non provvisto di dichiarazione di conformità, ciò che si può fare è eseguire una verifica dell'impianto da parte di tecnico abilitato con eventuale rilascio di una dichiarazione di rispondenza per € 1.200,00 oltre 4% cassa previdenza e 22% Iva per un totale di € 1.522,56.

Inoltre vista la presenza di serbatoio in eternit al piano sottotetto si prevede un importo di € 1.500,00 oltre Iva per un totale di € 1.830,00 per il suo corretto smaltimento compresa la redazione di idonea pratica a cura di tecnico abilitato.

4.3.2. oneri di conformità catastale: € 500,00 oltre oneri di legge per un totale di € 634,40.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. Non vi sono notizie sull'esistenza di un Condominio. Il signor [redacted] ha dichiarato che non vi è alcun amministratore. Occorrerebbe consultare la proprietà dei civici 14 e 16 di via Francia per comprendere sia questo aspetto,

sia le modalità di utilizzo del terreno circostante l'edificio, ex mappale 284 fg. 5 su cui è stato costruito il fabbricato che risulta al 50% in comproprietà condominiale con il civico 18 .

Attualmente l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento avviene da un serbatoio GPL posto sui terreni a valle rispetto all'u.i. Non si hanno notizie sulla reale funzionalità dell'impianto a GPL e su quanti appartamenti lo utilizzino. Esiste la possibilità di allaccio al gas metano, che da informazioni recepite, giunge in via Francia poco distante dal cancello di ingresso al civico 18.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

La proprietà attuale dell'immobile oggetto di perizia è intestata a [redacted] nato a [redacted] residente a Tiglieto Via Francia 18 , C.F. [redacted] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni, atto di compravendita a rogito Notaio Riccardo Ricella di Genova in data 08.09.2009 Rep. n. 63.357/19.530 , registrato a Genova e trascritto a Savona il 12 settembre 2008 Reg. Part. n. 6533 per acquisto fattone dai signor [redacted] ,

6.2 Precedenti proprietari

L'immobile oggetto della presente procedura era pervenuto a [redacted] nata a Genova il 22 maggio 1930 e ai figli [redacted] nato a Genova il 2 giugno 1963 e [redacted] nata a Genova l'11 marzo 1959 per successione del marito e padre [redacted] nato a Rocca Grimalda (AL) il 13 gennaio 1931 e deceduto in data 24 aprile 1993 (proprietario giusti titoli anteriori al ventennio). Dichiarazione di successione registrata a Genova il 17 settembre 1998 al n.

5951 vol. 39 e certificato successorio trascritto a Savona il 5 ottobre 1998 Reg. Part. n. 5.964.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato ad uso civile abitazione che ricomprende l'attuale civico 18 di via di Francia fu ultimato in data 25 luglio 1964 . Fu dichiarato abitabile dal 31 luglio 1964 con decreto del sindaco di Tiglieto dell' 11 settembre 1964 prot. n. 1418 (All. 12). In allora la via era denominata strada vicinale Vernetto insistente sul mappale 284 del foglio 5 del catasto terreni di Tiglieto.

Il progetto fu redatto dal geom. A. Vitale su richiesta del sig. _____ ed era composto da due piani fuori terra e sottotetto.

Successivamente furono rilasciate le seguenti concessioni edilizie in sanatoria:

Prot. n. 376 /C n. 0664666512/A/1 per la realizzazione di minialloggio;

Prot. n. 375 /C n. 0664666512/A/2 per la realizzazione di locale ad uso box;

Prot. n. 374 /C n. 0664666512/B/3 per utilizzo sottotetto ai fini abitativi.

In particolare il condono edilizio Prot. n. 374 /C rese abitabile la porzione di sottotetto con finestre dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale .

Non sono state reperite pratiche edilizie relative alle modifiche interne apportate.

L'attuale configurazione del terrazzo differisce da quanto rappresentato nella planimetria catastale e nel progetto originario, dove è rappresentato in maniera poco chiara. Da informazioni richieste all'ufficio tecnico del Comune di Tiglieto, la risposta è stata che non risultano altre pratiche edilizie e che in allora , ossia negli anni '60 , i progetti erano spesso poco chiari ed esaustivi.

8. INDAGINE URBANISTICA

La particella 721 - Foglio n. 5 secondo gli strumenti urbanistici vigenti

(PUC del Comune di Tiglieto e PTCP):

- insiste interamente in zona ZONA PRIMA;
- insiste interamente in zona B;
- insiste interamente in zona Fs: Aree interessate da frane stabilizzate di cui alla var. del P.T.C. - V.B.P.;
- insiste interamente in zona MO-B: PTCP Vigore, MODIFICABILITA' DI TIPO B;
- insiste interamente in zona ID MA: PTCP Vigore, Insediamento Diffuso a regime normativo di Mantenimento;
- insiste interamente in zona COL-ISS-MA PRT-MA: PTCP Vigore, Zona mista con colture, insediamenti sparsi, serre e praterie a regime normativo di Mantenimento.

9. VINCOLI

Vincolo idrogeologico – Area interessata da frana stabilizzata .

10. DESCRIZIONE ANALITICA

L'unità immobiliare in esame fa parte del fabbricato composto dai civici 14-16 e 18 di via Francia , Comune di Tiglieto. L'altezza dei soffitti è di m. 3 ca. in tutti gli ambienti del piano terzo fuori terra , mentre il sottotetto presenta altezza variabile dovuta alla copertura a falde inclinate , precisamente da m. 1,39 a m. 3,33 circa nella porzione ad est (abitabile) e da m.0,24 a m.2,17 nella porzione ad ovest (locale di sgombero).

La composizione interna è la seguente : al piano terzo fuori terra si trovano il locale ingresso/soggiorno comunicante con la cucina, tre camere di cui una con poggiolo e un bagno .

Nell'ingresso/soggiorno è ubicata una scala di legno di collegamento con il sottotetto , il quale è composto da una porzione abitabile dotata di due finestre

sui lati nord e sud e di due finestrini posti più in lato sul muro centrale e di una porzione adibita a locale di sgombero (non abitabile). L'accesso al civ. n. 18 è indipendente e avviene da cancello posto su via Francia che introduce al terrazzo di pertinenza antistante la porta d'ingresso. Al civico 18 compete la quota di comproprietà condominiale del 50% dell'area circostante l'edificio di cui fa parte e censita al fg.5 mappale 824 del catasto terreni del Comune di Tiglieto (Si veda l' All.4 - atto di compravendita).

Superfici

Sheet1

via francia 18 tiglieto						
piano terzo						
Locale	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente per la determinazione della superficie commerciale	Superficie commerciale	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Ingresso/soggiorno	32,44		1		nord ed est	mediocri
Camera 1	15,36		1		est e sud	mediocri
Camera 2	14,49		1		est e ovest	mediocri
Camera 3	16,02		1		ovest	mediocri
bagno	6,17		1		sud	mediocri
cucina	11,40		1		nord e ovest	mediocri
superficie lorda appartamento terzo piano escluse pertinenze e accessori		128		128		
poggiolo	9,00		0,3	2,7	ovest	mediocri
terrazzo	57,80	57,8	0,1	5,78	est	mediocri
terrazzo non rappresentato a catasto	28,50	29,95	0,1	2,95	est	
Piano quarto/sottotetto						
Locale	Superficie netta con h. > m.1,50					
locale abitabile	53,87	58,59	1	58,59	nord, sud ed est	mediocri
locale di sgombero	19,58	22,16	0,5	11,08	cieco	al rustico
totale		296,5		209,1		

Caratteristiche strutturali edificio:	
Strutture verticali:	Cemento armato
Solai:	occultati , probabilmente laterocemento
Copertura:	tipologia: a falde inclinate in c.a. manto di copertura : tegole marsigliesi condizioni : assai mediocri , cornicione degradato

Fondazioni	occultate pertanto non descrivibili
Caratteristiche vano scala, facciate, infissi esterni	
Pavimentazione esterna antistante (terrazzo)	pavimentazione antistante l'ingresso: piastrelle di colore chiaro condizioni: mediocri , alcune sono rotte e pietra opus incertum
Porta d'ingresso	serramento di alluminio col bianco più basso della muratura condizioni:buone porta d'ingresso : di legno a due ante epoca di costruzione condizioni:mediocri
Facciate	porzione basamentale e spigolo facciata lato ingresso: rivestimento di pietra opus incertum facciata rimanente : intonaco civile tinteggiato condizioni: mediocri
Infissi esterni	finestre di legno con doppi vetri condizioni:mediocri tapparelle di pvc al piano terzo e scuri di legno al sottotetto condizioni :mediocri cassonetti di legno epoca di costruzione condizioni:mediocri
Caratteristiche finiture interne	
Pareti interne e soffitti	muratura: intonacate a civile e tinteggiate di vari colori condizioni: mediocri, con tracce di infiltrazioni di acqua meteorica
Infissi interni:	porte interne : legno impiallacciato condizioni: discrete
Cucina	pavimento : piastrelle di monocottura cm 20 x 20 condizioni:mediocri pareti: piastrelle di monocottura cm.10 x 10 su due lati e porzione parete lato con finestra condizioni : mediocri parete lato porta d'ingresso in parte da rasare e tinteggiare
Bagno:	pavimento piastrelle monocottura cm. 20 x 20 condizioni: medie rivestimento piastrelle cm.20x 20 condizioni:medie dotazione : vasca idromassaggio, w.c., bidet, lavabo con mobile condizioni: medie
Pavimenti:	Monocottura cm. 20 X 20 condizioni: mediocri condizioni:difetti in prossimità della soglia della camera con poggiatesta
Sottotetto abitabile	Pavimento monocottura cm.20 x 20 pareti intonacate e tinteggiate porzioni di pareti con rivestimento perlinato di legno soffitto con rivestimento perlinato di legno presenza di scaletta con piccolo soppalco di legno

	finestre di legno parete di divisione in gasbeton non rasato e tinteggiato con inserti di vetromattone condizioni generali :mediocri
Sottotetto non abitabile	Pavimento: battuto di cemento pareti e soffitti privi di intonaco presenza di serbatoio in eternit
Caratteristiche impianti	
Elettrico:	sottotraccia , sfilabile , privo di conformità. E' stato indicato il costo per eventuale rilascio dichiarazione di rispondenza dell'impianto.
Fognatura:	presente allacciata alla rete comunale
Idrico:	Sottotraccia . In cucina, sotto al lavello vi sono alcune tubazioni a vista.
Termico:	impianto autonomo. Caloriferi di cui almeno due danneggiati. Caldaia datata Vaillant in cucina. Termocamino in soggiorno.
Gas:	NON allacciata alla rete comunale . In cucina è presente una bombola a gas. Esiste anche un bombolone GPL probabilmente in comune con gli altri appartamenti e posto nei terreni a valle. Non è noto se il bombolone è funzionante ed è a norma. In prossimità del civico 18, lungo via di Francia è presente la rete gas a metano, sarebbe quindi possibile richiederne l'allaccio. Naturalmente dovranno essere eseguite le opere necessarie per il collegamento all'impianto dell'unità immobiliare.
Citofono	assente
Antenna Tv	presente
Ascensore	non presente

11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

11.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto della posizione, dell'esposizione , del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione sia interna che delle facciate dell'edificio, delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo, oltre che della distribuzione interna . L'analisi dei valori di mercato

in zona, tenuto conto dell'attuale crisi di mercato, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale, come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato nell'attuale condizione.

11.2. Fonti di informazione

- Acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione immobiliari della zona.
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti internet.
- Esame banca dati valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per immobili appartenenti alla categoria abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo in Tiglieto , zona B1 , Borgate sparse in sponda destra del torrente Orba che ricomprende via Francia, per il secondo semestre 2017 propone valori da un minimo €/mq 480,00 ad un massimo di €/mq 690,00 mentre per abitazioni di tipo civile da €/mq. 700,00 ad €/mq. 1000,00.
- Esame banca dati Borsino Immobiliare che per immobili di tipo economico in via Francia , anno 2018 , indica per abitazioni economiche valori da €/mq 326,00 ad €/mq. 477,00 e per abitazioni civili da €/mq 507 ad €/mq. 755.

(All. 10 – Quotazioni OMI, FIAIP, Borsino Immobiliare) .

Da indagine di mercato eseguita sui principali siti internet si è redatta la seguente tabella per ottenere un valore medio €/mq. di abitazioni aventi analoghe caratteristiche , ma in migliori condizioni di manutenzione.

Via	Superficie mq	valore €	€/mq	condizioni
Delle Sorgenti	133	117.000,00	879,00	medie
Francia	70	55.000,00	785,00	buone
Francia	185	165.000,00	891,00	medio

San Gottardo	160	130.000,00	812,00	buone
Carpenè	410	230.000,00	560,00	buone
Valore medio €/mq			785,00	

Si allegano schede immobili (All.13 - Schede immobili in vendita)

11.3. Stima del valore a base d'asta

Lotto unico: piena proprietà consistente nell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Tiglieto (Ge) , Via Francia civico n.18 (ex via Case Sparse Montecalvo 48), posto ai piani terzo fuori terra e sottotetto, con terrazzo antistante , poggolo e accesso indipendente oltre a comproprietà condominiale del 50% su terreno ex mappale 284 fg. 5 Comune di Tiglieto su cui fu edificato l'edificio e che ricomprende il civico 18.

Per la determinazione del valore di stima si è applicato il valore €/mq. 550,00 in considerazione di quanto già descritto , ovvero partendo dal valore €/mq. pari a 785,00 per abitazioni in contesti analoghi e deprezzando il bene per le condizioni oggettive della copertura, dello stato manutentivo interno, delle facciate, degli impianti , delle finiture e apportando alcune detrazioni come sotto specificato :

- Abitazione mq. 209,10 x €/mq. 550,00= € 115.005,00
- detratto il 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta € 11.500,50
- Detratto importo per smaltimento serbatoio eternit e pratica ad esso relativa € 1.830,00
- importo relativo a verifica impianto elettrico ed eventuale rilascio dichiarazione di rispondenza € 1.522,56 oneri di legge compresi

• sanzione amministrativa sanatoria	€ 1.033,00
• costo tecnico per sanatoria	€ 1.903,20 oneri di legge compresi
• nuovo accatastamento	€ 634,40 oneri di legge compresi
importo totale	€ 96.581,34
totale arrotondato	€ 96.500,00

Valore a base d' asta = € 96.500,00

12. DIVISIONE IN LOTTI

L'abitazione , stante le sue dimensioni , potrebbe essere suddivisa in due unità immobiliari, tuttavia i costi per realizzare /modificare tutti gli impianti e le opere murarie, oltre ai costi tecnici e agli oneri comunali sarebbero molto onerosi, tanto da rendere l'operazione di frazionamento antieconomica.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

13.1 – Operazioni peritali

- giuramento 11.04.2018
- invio raccomandata 16.04.2018
- istanza di proroga e accesso forzoso 18.05.2018
- sopralluogo 09.07.2018

13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per reperimento planimetria catastale e visura storica per immobile;
- ricerca pratiche edilizie presso il Comune di Tiglieto ;
- ricerca certificato di abitabilità ;
- ricerca presso Ufficio Anagrafe del comune di Tiglieto per richiesta certificati storici di residenza, stato di famiglia ed estratto atto di matrimonio
- richiesta e ritiro atto di provenienza Archivio Notarile

- raccolta dati per redazione Ape
- redazione di Ape mezzo di delegato

13.3 - APE

Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica dell'u.i. redatto da tecnico incaricato dalla scrivente (All. 5). Si precisa che non è stato possibile reperire il libretto di impianto , né l'iscrizione al catasto impianti termici.

Genova, 15 ottobre 2018

L'Esperto
 arch. Lucia Di Summa
 PROVINCIA DI GENOVA
 CONFESSIONI DELL'ARCHITETTO
 L. 12/10/2018

Allegati:

- 1 Perizia in formato Privacy (solo digitale)
- 2 Visura storica per immobile , planimetria catastale
- 2A Vax Foglio 5 Comune di Tiglieto
- 3 Certificati anagrafici
- 4 Atto di compravendita
- 5 Attestato Certificazione Energetica (APE)
- 6 Decreto di Abitabilità
- 7 Documentazione fotografica
- 8 Planimetrie stato attuale e raffronto - scala 1:100
- 9 Pratiche edilizie:
 - 9.1 Progetto di costruzione
 - 9.1.1 e 9.1.2 Concessioni in sanatoria (condoni edilizi)
- 10 Quotazioni OMI, Borsino Immobiliare
- 11 Lettera Comune di Tiglieto
- 12 Aggiornamento visure ipocatastali
- 13 Schede immobili in vendita in Tiglieto

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

La sottoscritta arch. Lucia Di Summa, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da
Spa contrc _____, attesta di avere inviato con posta ordinaria copia della
presente relazione all' esecutato, di averne inviato copia via e-mail all' avvocato di parte procedente e
a So.Ve.Mo e di aver depositato copia di cortesia per l'Ill.mo G.E. presso la cancelleria della VII sez.
del Tribunale di Genova.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 15 ottobre 2018

