

Laura Greppi Architetto - Consulente Tecnico del Tribunale di Genova  
Via Marcello Staglieno 10 /22-16129- Genova-Tel./Fax 0108448939- Mob.:347/4807230  
e-mail: arch.greppi@gmail.com - p.e.c.: laura.greppi@archiworldpec.it  
C.F. : GRP LRA 75A63 D969L - P.I. : 01711960995

R.E. 325/17

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**SEZIONE VII<sup>A</sup>**

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. DOTT. R.BONINO**

**Procedura di esecuzione immobiliare promossa da**

**(creditore procedente)**

Avv. Stefano Bazzani

**(creditore intervenuto)**

Avv. Andrea Rivellini

**(creditore intervenuto)**

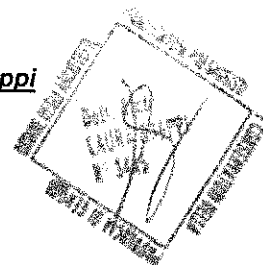
Avv. Monica Piana

**Contro**

**(debitori eseguiti)**

**Relazione di Stima del C.T.U. Arch. Laura Greppi**

Il Consulente



## SOMMARIO

	Premessa (Quesito)	pag. 3
<b>Cap. I</b>	<b>Identificazione del bene immobile oggetto di vendita</b>	<b>pag. 6</b>
	1.1. Premessa	pag. 6
	1.2. Identificazione del bene	pag. 6
	1.3. Calcolo/verifica sup. Commerciale	pag. 7
	1.4. Regolarità catastale	pag. 7
<b>Cap. II</b>	<b>Descrizione sommaria</b>	<b>pag. 7</b>
	2.1. caratteristiche della zona	pag. 7
	2.2. Caratteristiche del cespite	pag. 8
<b>Cap. III</b>	<b>Stato di proprietà</b>	<b>pag. 9</b>
	3.1. Proprietà attuale	pag. 9
	3.2. Ricognizione ventennale	pag. 9
<b>Cap. IV</b>	<b>Stato di Possesso</b>	<b>pag. 10</b>
<b>Cap. V</b>	<b>Vincoli e oneri giuridici</b>	<b>pag. 10</b>
	5.1. Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 10
	5.2. convenzioni matrimoniali	pag. 10
	5.3. Vincoli ed oneri che saranno cancellati dalla procedura	pag. 10
<b>Cap. VI</b>	<b>Altre informazioni per l'acquirente</b>	<b>pag. 11</b>
<b>Cap. VII</b>	<b>Conformità edilizia e catastale</b>	<b>pag. 11</b>
	7.1. conformità edilizia	pag. 11
	7.2. Regolarizzazione edilizia	pag. 12



	7.3. conformità catastale	pag. 13
	7.4. Regolarizzazione catastale	pag. 13
	7.5. <b>Oneri per Regolarizzazione edilizia e catastale</b>	pag. 13
<b>Cap. VIII</b>	<b>Indagine urbanistica</b>	pag. 14
	8.1 Indagine urbanistica	pag. 14
	8.2 Vincoli	pag. 14
<b>Cap. IX</b>	<b>Attestato di Prestazione Energetica</b>	pag. 14
<b>Cap. X</b>	<b>Valutazione del prezzo a base d'asta</b>	pag. 14
	10.1 Precisazioni	pag. 14
	10.2. criteri di stima	pag. 14
	10.3 stima del valore del bene	pag. 15
<b>Cap. XI</b>	<b>Descrizione delle operazioni svolte dal C.T.U.</b>	pag. 16
	<b>Elenco allegati</b>	pag. 16

## PREMESSA

### QUESITO

Io sottoscritta Laura Greppi, Architetto, libera professionista con studio in Genova, Via M. Staglieno 10/22 tel./fax. 010.8448939 - iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Genova al N.° 3445, sono stata nominata C.T.U. con ordinanza del G.E. Dott.R.Bonino in data 06/12/2017 nella procedura in epigrafe ed ho prestato il giuramento di rito in data 14/12/2017

Il quesito formulato è il seguente:

- 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 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, 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 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 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;
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 presentata, 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 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 per il conseguimento del titolo in sanatoria*
8. *Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.*
- d) *Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

*L'esperto dovrà:*

- *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;*
- *referire 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;*
- *formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

### **IMMOBILI DI CUI TRATTASI**

**QUOTA INTERA Abitazione** posta al Piano Secondo del fabbricato sito nel Comune di Genova  
**Via Campomorone77/3** (Catasto Fabbricati del Comune di Genova – Sezione di Genova,**Sez./PON, Fg. 3, Particelle 1325 – 1424, SUB.10 - Cat. A/3 - Classe 2 – Consistenza 4,5 VANI – Sup. Catastale tot. mq 78 - in capo a**  
**– proprietà per 1 /2 ciascuno in regime di comunione dei beni**



## Capitolo I

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

#### 1.1 Premessa:

L'immobile oggetto di stima si compone di un alloggio ubicato al secondo piano ed adiacente giardino di pertinenza. L'abitazione è contraddistinta dal civ.77 di Via Campomorone ed identificata all'int.3. Il cespite risulta in capo agli esecutati Sig.

rispettivamente per la quota di 1 /2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

*Per miglior chiarezza si riporta un immagine del cespite in oggetto:*

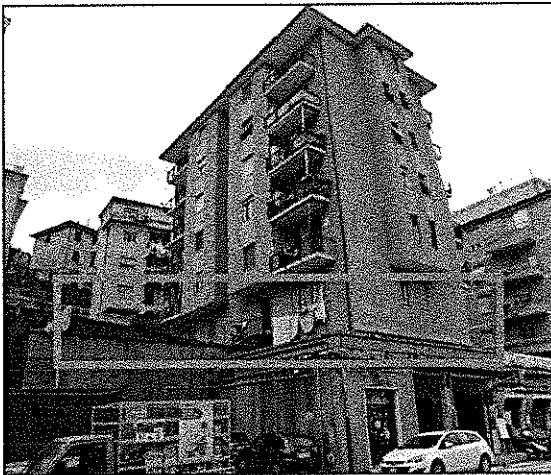


Immagine1)–vista esterna

#### 1.2 Identificazione del bene

Identificazione catastale: Il cespite è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova – Prov.

Di Genova alla Sez./PON, Fg. 3, Particelle 1325-1424 SUB.10 - cat. A/3 - Rendita € 360,23.

l'intestazione catastale è: Antonio Toscano nato a Genova il 02/12/1966 per la quota di 1 /2

e Vincenza Pascuzzi nata a Genova il 22/09/1970 per la quota di 1 /2.

#### Dati tecnici

Consistenza: Vani 4,5

Sup. lorda catastale = mq 78,00

altezza netta = m 3,00

sup. area esterna = mq 143,00

#### Confini

Nord: distacco – giardino di pertinenza



Est: altre u.i.u.

Sud: Altra u.i.u. - distacco

Ovest: Via Campomorone

### **1.3 Calcolo/verifica superficie commerciale**

Premesso che dai dati rilevati in loco la superficie lorda dell'alloggio risulta essere pari a mq 77,40 oltre il giardino di mq 143,00 e ricordando che la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è computata al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per superfici eccedenti detto limite., avremo:

$$\text{Sup. commerciale} = 100\% 77,40 + (10\% \text{ di } 77,40) + (2\% \text{ di } 65,60) = \text{mq } 86,00$$

### **1.4. Regolarità catastale**

In ordine alle planimetrie depositate agli atti l'immobile risulta NON CONFORME – in ordine all'intestazione l'immobile risulta CONFORME:

**Allegato A – Visura e pianta**

## **Capitolo II**

### **DESCRIZIONE SOMMARIA**

#### **2.1 Caratteristiche della zona:**

Il compendio in oggetto è ubicato a Genova lungo Via Campomorone, strada provinciale che collega il Comune di Pontedecimo a quello di Campomorone. L'edificio di cui trattasi rientra ancora nell'area del Comune di Pontedecimo ma, trovandosi circa a metà strada tra Pontedecimo e Campomorone, non risulta centrale né rispetto all'uno né rispetto all'altro Comune. Fatta eccezione per alcune attività che garantiscono i beni di prima necessità, risultano scarsi i negozi e le attività commerciali che si trovano invece nei vicini centri di Pontedecimo e Campomorone che distano circa 1 km percorribili a piedi in poco più di 15 minuti. Nelle immediate vicinanze, circa 150 mt, vi è invece la fermata dei mezzi AMT - linea 7, mentre più scomoda da raggiungere risulta la stazione di Genova – Pontedecimo che dista circa 2 Km, raggiungibile a piedi in circa 20 minuti. Il contesto è in generale mediamente urbanizzato, soprattutto lungo la Via Campomorone, mentre verso l'interno troviamo anche ampi spazi verdi.



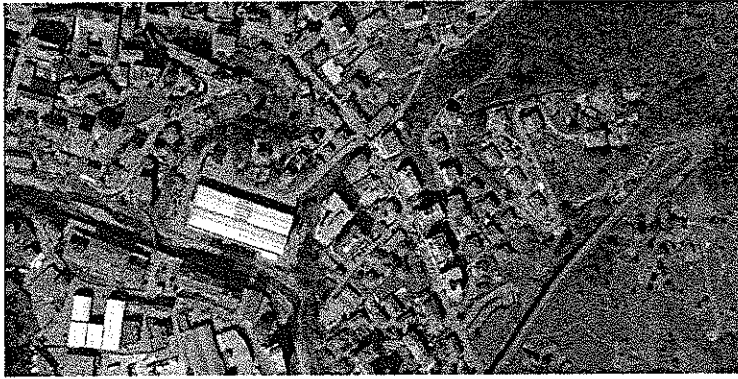


Immagine 3) – stralcio identificativo della zona.

## 2.2 Caratteristiche del cespite:

L'alloggio in questione è situato al piano secondo dello stabile, con accesso dal portone prospiciente Via Campmorone ed ascensore a servizio di tutti i piani. Internamente si compone di ingresso in disimpegno, due camere da letto, servizio igienico, ripostiglio, zona giorno con cucina a vista. L'appartamento gode anche di un ampio giardino accessibile da una delle camere. L'esposizione è esterna verso Sud, Ovest e Nord. Le finiture interne sono ordinarie con pareti tinteggiate di bianco e pavimenti in graniglia alla genovese; gli infissi sono a taglio termico con vetrocamera e tapparelle in pvc; le porte interne sono in legno scuro mentre quella di ingresso è blindata. Nel complesso lo stato manutentivo è discreto; si evidenziano alcune tracce di umidità presenti nella parete a Nord della camera e della zona giorno/cottura. Il servizio igienico ha finitura in piastrelle ordinarie in monocottura per pareti e pavimento ed è attrezzato con vasca da bagno. L'impianto elettrico risulta a norma; il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono autonomi e garantiti da una caldaia Vaillant regolarmente funzionante e controllata ma un po' datata.

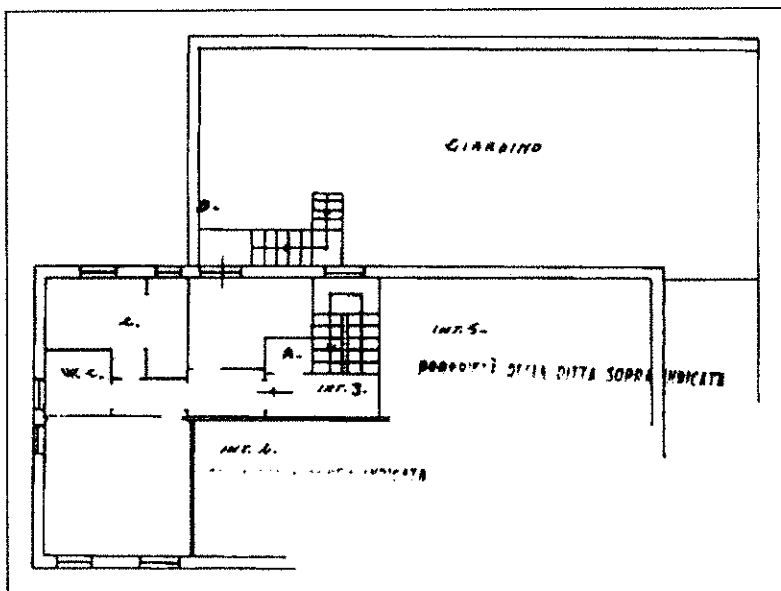


Immagine 4) – stralcio planimetria catastale





**Capitolo III**  
**STATO DI PROPRIETA'**

**3.1 Proprietà attuale dei beni**

Come si evince dall'allegato certificato notarile redatto e sottoscritto dal Dott. Sergio Rovera, Notaio in Gavirate (VA), non che dalla presa visione della visura storica catastale dell'immobile, lo stesso risulta essere di piena proprietà dei Sig.ri

ed ivi residenti al civ. 77 int. 3 di via

Campomorone.

**3.2 Ricognizione ventennale relativa alla proprietà**

Gli immobili di cui trattasi sono pervenuti in capo all'esecutato in forza dei seguenti titoli:

- In data 12/11/1998 – atto di compravendita – trascritto a Genova in data 17/11/1998 ai n.27601/18886 - rep. N. 51777 rogante D'Acquarone Alfonso Notaio in Genova – **a favore**

Sig.

Sig.r

**contro**

:

:

- In data 23/12/1991 – atto di compravendita – trascritto a Genova in data 03/01/1992 ai n.303/249 – Rep. N.97624 rogante Dott. Clemente Ferrari Notaio in Genova – **a favore** Sig.

**Nota:** il Sig.

non compare come intestatario

nella visura storica dell'immobile, mentre a decorrere dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 23/12/1991 compare come intestataria la ditta I sri costruttrice dello stabile.

***Allegato B – Certificato Notarile***

***Allegato B1 – Visura Storica Catastale***



## Capitolo IV

### STATO DI POSSESSO

#### 4.1. Lotto Unico – abitazione

L'alloggio in questione, contraddistinto dal civ. 77 int.3 di Via Campomorone, con relativo giardino di pertinenza risulta occupato dai proprietari – debitori eseguiti – ivi residenti.

**Allegato C – Certificato di Residenza**

## Capitolo V

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

**5.1.1. Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale:** il Condominio di Via Campomorone 77 si è costituito quale parte intervenuta in quanto, come si evince dagli atti di causa ovvero dal ricorso per decreto ingiuntivo del 24/03/2017, creditore nei confronti dei Sig.ri

nelle seguenti somme:

- saldo spese amministrazione esercizio 2016 per l'ammontare di € 1.952,98

- I rata spese amministrazione preventivate per l'esercizio 2017 per l'ammontare di € 386,02

Complessivamente € 2.339,00

**NOTA:** Le pendenze di cui sopra sono riferite all'atto di intervento del \_\_\_\_\_ domiciliato e difeso dall'Avv. M.Piana come risultante dagli atti di causa. Si precisa che alla data odierna - 16/03/2018 - pur avendo richiesto documentazione circa la situazione debitoria all'amministrazione condominiale, non riscontro carteggio a mie mani utile a dimostrare eventuale aumento del debito nei confronti del Condominio di Via Campomorone 77.

Mi riservo per tanto di demandare alla parte gli eventuali aggiornamenti dei crediti.

**Allegato D– Ricorso per decreto ingiuntivo**

**5.2 Convenzioni matrimoniali:** regime di comunione dei beni.

#### **5.3 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Con riferimento al certificato Notarile redatto e sottoscritto dal Dott. Sergio Rovera, Notaio in Gavirate (VA), l'immobile oggetto di procedura è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

##### **5.3.1 Iscrizioni:**

- **ISCRIZIONE** del 17/11/1998 - IPOTECA VOLONTARIA n.27602/6434 - DERIVANTE DA



CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - rogante D'Acquarone Alfonso Notaio in Genova – a  
favore

- ISCRIZIONE del 03/08/2012 - IPOTECA VOLONTARIA n.23157/2936 - DERIVANTE DA  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - rogante Matteo Beranger Notaio in Genova – – a  
favore  
contro

-----

### **5.3.2 Trascrizioni:**

- pignoramento immobiliare - TRASCRIZIONE del 04/05/2017 – Reg. Partic. 9510 – Reg.Gen.  
13950 - Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO – ATTO GIUDIZIARIO Repertorio 3225

## **Capitolo VI**

### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**6.1.** Il decreto ingiuntivo promosso dal Condominio di Via Campomorone 77 è stato notificato per  
complessivi € 3.515,90 comprensivi delle spese di procedura e onorari oltre oneri di legge.

*(vedasi allegato D)*

**6.2.** L'immobile non risulta regolare sotto il profilo urbanistico – edilizio e catastale, per tanto sarà  
necessario regolarizzare le opere al fine di poter procedere alla vendita.

*(si rimanda al successivo capitolo VII per le precisazioni).*

## **Capitolo VII**

### **CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE**

#### **7.1 Conformità Edilizia:**

**7.1.1** A seguito delle ricerche eseguite in data 25/08/2018 e 01/03/2018 presso l'ufficio Visura  
Progetti del Comune di Genova, la scrivente ha potuto verificare la seguente documentazione



agli atti:

- **Progetto n.757/1960** – costruzione di caseggiato "A" in Via Campomorone - Pontedecimo –  
**assentito con provv. N.1505 del 14/11/1960**

- **Variante in c.o. n. 77/1962** – aggiunta di n. 2 piani fonsi di superficie inferiore a quella dei piani  
correnti – **assentita con provv.n. 1817 del 10 /06/ 1963**

***Allegato E – Provvedimenti edilizi***

**7.1.2: Agibilità:** Dalla ricerca effettuata dalla scrivente risulta agli atti il decreto di abitabilità n.  
503 del 31/03/1966

***Allegato E2 – Provvedimento Abitabilità***

**7.1.3. Situazione attuale:**

Come già indicativamente precisato, rispetto ai progetti assentiti di cui sopra, l'immobile ad oggi  
non risulta regolare ovvero:

- a) All'interno del locale cucina sono state demolite due spalline in muratura che  
delimitavano la zona cottura dal tinello.
- b) il locale bagno è stato ampliato a scapito della camera adiacente ed è stata murata  
dall'interno una delle finestre dello stesso.
- c) sempre a sfavore della camera ed in aderenza alla parete del bagno già creata, è stato  
costruito un piccolo ripostiglio.

Si precisa che alla citata camera, che ha subito queste modifiche, è comunque rimasta una  
superficie di calpestio di circa mq 20,00.

Si rende noto inoltre, per miglior precisione, che i debitori esecutati dichiarano di aver acquistato  
l'alloggio già con le opere di cui ai punti a) e b) eseguite, mentre asseriscono altresì di avere  
eseguito loro le opere di cui al punto c) intorno ai primi anni del 2000.

***Allegato F – Planimetria attuale/difformità***

**7.2. Regolarizzazione delle opere eseguite senza titolo abilitativo:**

Alla luce di quanto sopra esposto, al fine di poter porre in vendita l'alloggio, si rende necessario  
regolarizzare le opere abusivamente eseguite. Premesso che, come già enunciato, l'alloggio è  
stato acquistato dai debitori esecutati nell'anno 1998 con alcune opere già eseguite (punto a) e  
B)) e che gli stessi dichiarano di aver realizzato le opere di cui al punto c) intorno ai primi anni del  
2000, al fine di regolarizzare il cespite sarà necessario rivolgersi a professionista abilitato per



presentare istanza ai sensi dell'art. 22, comma 3, della L.R.16/08 così come aggiornata ovvero modificata dalla L.R. 15/2017, che così recita: << Per le opere interne alle costruzioni, come definite nel comma 2, realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172,15 euro e

corredata dalla seguente comunicazione: a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienicosanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato; b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato; c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori; d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro.>>

**7.3 Conformità Catastale:** il cespite risulta **NON CONFORME**.

**7.4. Regolarizzazione catastale:** al fine di regolarizzare il cespite dal punto di vista catastale ovvero completare l'istanza per la sanatoria delle opere interne come sopra enunciato, sarà necessario provvedere alla variazione catastale dell'immobile eseguita da professionista abilitato.

**7.5. Oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale:**

**7.5.1. Costi vivi relativi alle istanze:**

- per la sanatoria delle opere interne eseguite senza titolo abilitativo:

- sanzione amministrativa € 172,15

- tariffa istruttoria € 55,00

- per la variazione catastale

- tariffa istruttoria € 50,00

**Complessivamente € 277,15**

**7.5.2. Onerari per professionista incaricato:**

Per la redazione delle istanze di sanatoria e variazione catastale si stimano a discrezione, quali onorari per il professionista incaricato, complessivi € 1.200,00 oltre oneri di legge.



## Capitolo VIII

### INDAGINE URBANISTICA

#### 8.1 Indagine Urbanistica

Il P.U.C. vigente del Comune di Genova, comprende l'area in argomento in ambito "AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale" In ordine al P.T.C.P. Assetto Insediativo, l'area in argomento ricade in Zona TU - Ambito 55 – regime normativo ID MA.

#### 8.2 Vincoli

- L'area in oggetto NON RICADE in ambiti vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004 s.m.i.

## Capitolo IX

### ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica dell'alloggio – n. 9976 - è stato redatto dalla sottoscritta, tecnico certificatore per la Regione Liguria n. 5118, e protocollato presso la Regione Liguria al n. PG/2018/0081959 in data 14/03/2018.

***Allegato G - Attestato di Prestazione Energetica***

## Capitolo X

### VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

#### 10.1 Precisazioni sulla vendita - suddivisione in lotti

Il cespite di cui trattasi non può ritenersi comodamente divisibile, quindi si configura ai fini della vendita come Lotto unico.

#### 10.2 Criteri di stima

Al fine di poter valutare un adeguato valore di mercato del cespite, la scrivente ha ritenuto opportuno effettuare alcune ricerche di mercato nella zona oltre a riferirsi ai valori indicati dall'O.M.I. comparati anche a quelli enunciati dal Borsino Immobiliare (servizi e valutazioni immobiliari nazionali). Le fonti informative, annunci di vendita in zona e contatti diretti con le agenzie immobiliari che trattano gli immobili in loco, non che la diretta esperienza personale della scrivente, hanno consentito di avere un quadro dei prezzi di mercato riferiti alla zona di nostro interesse, per immobili simile per caratteristiche e dimensioni. Questa ricerca è stata propedeutica al fine di poter confrontare i valori di mercato in zona stabiliti dall' O.M.I. e dal Borsino Immobiliare, riferiti al metro quadro di superficie commerciale. Premesso che l'alloggio è censito al N.C.E.U. alla categoria A/3 - abitazioni di tipo economico - i valori riscontrati risultano:



- Fonti informative dirette - agenzie ed annunci di vendita

valore medio di zona €/mq 1.200,00

- valori Borsino Immobiliare ( abitazioni di tipo economico)

2° fascia 838,00 €/mq - 1° fascia 1.240,00 €/mq - fascia media 1.039,00 €/mq

- valori O.M.I. ( abitazioni di tipo economico)

minimo di 950,00 €/mq - massimo 1.400,00 €/mq - medio €/mq 1.175,00

### **Allegato H – Valori OMI e Borsino Immobiliare**

#### **10.3 - stima del valore di mercato**

##### **10.3.1 - LOTTO unico - appartamento**

Come precisato al capitolo 1.3 l'alloggio consta di una **Sup. commerciale pari a mq 86,00** (100% 77,40 + (10% di 77,40) + (2% di 65,60)). Tenuto conto che trattasi di un immobile discretamente conservato, con finiture ordinarie ed alcuni episodi marginali di presenza di umidità nelle pareti da risolvere, ma dotato di ampio giardino di pertinenza attrezzato e comunque vivibile, si ritiene adeguato attribuire un valore di mercato che si attesta sui valori medi della zona e che stimo in 1.100,00 €/mq. Per le considerazioni su esposte avremo quindi:

- appartamento mq 86 \* 1.100,00 €/mq = € 94.600,00 (arr. 95.000,00)

#### **VALORE STIMATO**

**€ 95.000,00**

#### **Concludendo considerato che:**

- il valore stimato è pari a € 95.000,00

#### **i costi da dedurre sono:**

- Sanatoria edilizia opere ante 2005 - sanzione amministrativa € 172,15

- Sanatoria edilizia - tariffa istruttoria € 55,00

- Variazione catastale - tariffa istruttoria € 50,00

- Onorari tecnico incaricato valutati a discrezione € 1.200,00

€ 1.477,15

La stima depurata dei costi come sopra è pari a € 93.522,85

si ritiene congruo valutare il più probabile valore finale come segue:

#### **VALORE DI MERCATO**

**€ 93.000,00**



## Capitolo XI

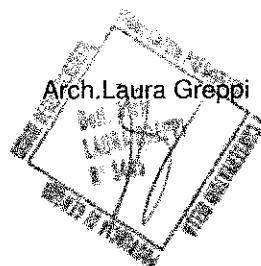
### DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

#### Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, G.E. Dott.R. Bonino in data 06/12/2017
- Giuramento all'udienza del 14/12/2017;
- Ufficio tecnico del Comune di Genova in data 01/02/2018 e in data 01/03/2018 per accesso agli atti, verifica regolarità edilizia, ritiro copie
- Fissazione del primo sopralluogo in data 08/01/2018 mediante l'invio di raccomandata all'esecutato e per conoscenza al precedente;
- Primo Sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura previsto in data 19/01/2018 rimasto incompiuto per mancato recapito della raccomandata.
- Fissazione secondo sopralluogo in data 18/01/2018 mediante l'invio di raccomandata all'esecutato e per conoscenza al precedente;
- Secondo sopralluogo in data 01/02/2018 presso l'immobile
- Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione delle planimetrie catastali e visure;
- Ufficio Anagrafe di Genova, tramite portale informatico, per l'acquisizione dei certificati di residenza

Genova, 16/03/2018

Arch. Laura Greppi



#### **Elenco Allegati:**

- A Visure e Planimetrie Catastali
- B Certificato notarile
- B1 Visura storica
- C Certificato residenza
- D Ricorso per decreto ingiuntivo
- E Provvedimenti edilizi
- E2 Agibilità
- F Planimetria attuale /difformità





- G Attestato di Prestazione Energetica
- H Valori O.M.I. e Borsino Immobiliare
- I Documentazione fotografica

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

La sottoscritta Arch. Laura Greppi, in qualità di esperto nominato nella procedura **promossa**  
da \_\_\_\_\_ (creditore precedente) quale mandataria della \_\_\_\_\_  
(debitori eseguiti) attesta di avere inviato  
copia della presente relazione, ai creditori precedenti o intervenuti ed ai debitori, a mezzo di  
posta ordinaria, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 16/03/2018

L'Esperto Arch. Laura Greppi

