

dott. arch. Monica Viale
Corso A. Podestà, 6/11 - 16128 Genova
tel. e fax 010.59.20.54
e-mail arch.monicaivale@gmail.com

TRIBUNALE DI GENOVA

ud. 20/03/2019

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.468/2017 + 422/2018 R.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. R. BRACCIALINI

-creditore precedente-

-interventuto-

CONTRO

-debitore esecutato-

RELAZIONE DI STIMA

**R.E. n. 468/2017 Appartamento sito in Chiavari (GE)
Piazzale Madonna dell'Olivio 6/5**

**R.E. n. 422/2018 Posto auto scoperto in Chiavari (GE)
Via Privata Paganini (a Catasto Fabbricati fg.9 part.2351)**

tecnico incaricato dott. arch. Monica Viale
iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova al n. 1005
con studio in Genova, Corso A. Podestà 6/11

giuramento all'udienza del 09/11/2017
deposito elaborato 28/02/2018
prossima udienza 20/03/2019

INDICE

Premessa	pag.	3
<u>Appartamento in Chiavari, Piazzale Madonna dell'Olivo 6/5</u>		
1. Bene oggetto di pignoramento immobiliare	pag.	4
2. Identificativi catastali	pag.	4
3. Provenienze	pag.	5
4. Consistenza	pag.	5
5. Superficie Convenzionale Vendibile	pag.	7
6. Confini	pag.	8
7. Indagine urbanistica e Vincoli	pag.	8
8. Indagine Edilizia	pag.	8
9. Abitabilità	pag.	12
10. Stato di occupazione	pag.	12
11. Iscrizioni e Trascrizioni di pregiudizio	pag.	12
12. Quote millesimali di comproprietà e spese deliberate	pag.	13
13. Caratteristiche costruttive e finiture dell'unità abitativa	pag.	14
14. Attestato di Prestazione Energetica	pag.	15
<u>Posto auto scoperto pertinenziale in Chiavari, Via Privata Paganini</u>		
15. Bene oggetto di pignoramento immobiliare	pag.	16
16. Identificativi catastali	pag.	16
17. Provenienze	pag.	16
18. Consistenza	pag.	16
19. Superficie Convenzionale Vendibile	pag.	17
20. Confini	pag.	17
21. Indagine urbanistica e Vincoli	pag.	17
22. Indagine Edilizia	pag.	18
23. Stato di occupazione	pag.	18
24. Iscrizioni e Trascrizioni di pregiudizio	pag.	18
25. Quote millesimali di comproprietà e spese deliberate	pag.	19
26. Descrizione del posto auto scoperto pertinenziale	pag.	20
Ubicazione dei beni	pag.	20
Stima	pag.	22
Descrizione delle attività svolte dal perito estimatore	pag.	25

PREMESSA

All'udienza del 09/11/2017 il G.E. dott.ssa Zampieri affidava alla scrivente arch. Monica Viale, nominata Esperto d'Ufficio, l'incarico di procedere alla stima dell'unità immobiliare ad uso abitativo posta ai piani secondo e sottotetto del fabbricato sito in Chiavari (GE), Piazzale Madonna dell'Olivo civico 6, contraddistinta dal numero interno 5, oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare in data 09/06/2017 trascritto il 5/07/2017 rep. 5981/4563 e di procedura esecutiva R.E. 468/2017.

Dall'indagine urbanistico-edilizia compiuta presso il Comune di Chiavari risultava che con atto a rogito Notaio S. Lombardo di Chiavari Rep. n. 53999 del 22/04/2011 la società esecutata aveva acquistato un posto auto scoperto in Via Privata Paganini, identificato al Catasto Fabbricati foglio 9 particella 2351, *"al fine di renderlo pertinenziale all'appartamento di sua proprietà"* e con il medesimo atto aveva costituito *"vincolo funzionale tra il posto auto in oggetto e l'appartamento di sua proprietà in Chiavari, Piazzale Madonna dell'Olivo civico numero sei (6), interno 5, censito al Catasto Fabbricati di Chiavari al foglio 9, mappale 59, subalterno 7"*.

Con relazione del 28/02/2018 la scrivente evidenziava al G.E. che il posto auto oggetto dell'atto Lombardo non risultava oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare 09/06/2017.

All'udienza del 13/03/2018 il G.E. sospendeva le operazioni di stima.

Con atto di pignoramento immobiliare del 18/05/2018 Rep. 5009/2018 emesso dal Tribunale di Genova pignorava il posto auto scoperto sito in Chiavari (GE), Via Privata Paganini, identificato al Catasto Fabbricati foglio 9 particella 2351, originando la procedura esecutiva R.E. 422/2018.

All'udienza del 14/11/2018 il G.E. dott. Braccialini disponeva la riunione della procedura esecutiva R.E. 422/2018 alla procedura R.E. 468/2017.

All'udienza del 30/11/2018 il G.E. disponeva come segue:

"il CTU proceda a rispondere al conferito quesito anche relativamente alla pertinenza di cui si discute in questa sede (posto auto scoperto con vincolo pertinenziale) chiarendo altresì se (il posto auto pertinenziale) sia suscettibile di vendita separata e ne determini il valore sia per vendita con il bene principale, sia per vendita separata".

R.E. 468/2017

Unità immobiliare ad uso abitativo posta ai piani secondo e sottotetto del fabbricato sito in Chiavari (GE), Piazzale Madonna dell'Olivo civico 6, contraddistinta dal numero interno 5

1. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Piena proprietà dell'APPARTAMENTO sito in Chiavari (GE), Piazzale Madonna dell'Olivo civico 6 interno 5, posto ai piani secondo e sottotetto.

2. IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'appartamento oggetto di pignoramento è attualmente iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Chiavari con i seguenti identificativi (v. visura storica Catasto Fabbricati qui allegata sub.3)

foglio 9, particella 59, sub. 7, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, superficie catastale 97 mq, R.C. € 673,98 Piazzale Madonna dell'Olivo n. 6 piano: 2-3 interno: 5

in capo a _____ con _____ proprietaria per 1/1

Regolarità catastale

La planimetria catastale dell'alloggio attualmente in visura è quella depositata in data 20/12/2010 con variazione prot. GE0426705 per "ristrutturazione - frazionamento e fusione" a firma del _____.

Detta planimetria non è conforme allo stato attuale dei luoghi per quanto di seguito esposto:

piano secondo

- ✓ diverse dimensioni delle finestre sui prospetti nord ed est
- ✓ diversa conformazione del terrazzino ubicato sul prospetto est

piano sottotetto

- ✓ diversa posizione della tramezza tra le camere ubicate sul lato ovest;
- ✓ mancata rappresentazione delle porzioni di unità immobiliare sottostanti le falde alle estremità est ed ovest.

N.B. L'apertura del solaio tra i piani secondo e sottotetto è conforme, la scala di collegamento tra i due piani, già prevista non in muratura, è stata realizzata a chiocciola anziché a pianta quadrata.

Per concludere, per quanto sopra esposto **l'immobile non è regolare sotto il profilo**

catastale.

Per regolarizzare l'immobile sotto l'aspetto catastale l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'Agenzia delle Entrate di Genova - Territorio denuncia di variazione catastale tramite un tecnico abilitato, incaricato ad hoc.

I presunti costi complessivi per regolarizzare l'immobile sotto il profilo catastale sono orientativamente i seguenti:

- attività tecnica presso il Catasto € 500,00
(oltre a iva e cassa previdenziale)
- diritti catastali € 50,00

La previsione di spesa sopra esposta è comunque da intendersi formulata in termini orientativi, previsionali e prudenziali, cioè al fine di avere un quadro di massima, utile per le finalità peritali.

3. PROVENIENZE

Sulla base della Certificazione Notarile prodotta in causa, rilasciata dal notaio Enrico Siracusano di Villafranca Tirrena (ME) in data 09/08/2017, e sulla base dell'atto di provenienza consegnato dall'esecutata _____, la provenienza del bene è la seguente:

- L'unità immobiliare di Piazzale Madonna dell'Olivo 6/5, oggetto di pignoramento, fa parte di un fabbricato di maggiori dimensioni che è pervenuto in proprietà alla _____ per compravendita _____ con atto a rogito notaio Sabino Lombardo di Chiavari del 04/06/2009 Rep. 53510, registrato a Chiavari il 10/06/2009 n.2486 mod. 1T, trascritto a Chiavari in data 10/06/2009 R.G. n. 4914 R.P. n. 3775 (v. allegato n. 5)
- A _____ l'immobile era pervenuto per donazione da _____ con atto a rogito notaio Alberto Vullo del 17/11/1998 Rep. 76937, trascritto a Chiavari in data 02/12/1998 ai nn. 7538/5807.
- A _____ l'immobile era pervenuto per compravendita con atto a rogito notaio Vegezzi del 30/03/1974 Rep. 17418, registrato a Piacenza nel gennaio 1974 al n. 1208.

4. CONSISTENZA

L'appartamento si sviluppa su due livelli, collegati tra loro da una scala interna a chiocciola in metallo, e si compone attualmente di ingresso-soggiorno con angolo cottura e

	consistenza	coeff.	SCV
piano secondo	mq 23,15 x	1,00 =	23,15
piano sottotetto	mq 95,55 x	0,70 =	66,89
terrazzino	mq 3,00 x	0,25 =	0,75
SCV dell'unità abitativa	mq		90,79

6. CONFINI

<i>a nord</i>	muri perimetrali prospicienti distacco
<i>a est</i>	muri perimetrali prospicienti distacco
<i>a sud</i>	al piano secondo, appartamento interno 4 sub.6, al piano sottotetto muri perimetrali prospicienti distacco
<i>a ovest</i>	muri perimetrali prospicienti distacco
<i>sotto</i>	appartamenti interni 2-3 sub.4-5
<i>sopra</i>	tetto

7. INDAGINE URBANISTICA e VINCOLI

Con Delibera Consiglio Comunale n.98 del 09/12/2015 il Comune di Chiavari ha adottato il Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Pertanto, il vigente strumento urbanistico, costituito dalla Variante Integrale al PRG adottata con DCC n. 25 del 23/03/1997, approvata con D.P.G.R. n.68 del 03/05/2002 e successive modificazioni, è entrato in regime di salvaguardia.

Secondo il vigente PRG 1997 l'immobile ricade nella **zona BU** *Zona territoriale omogenea a destinazione d'uso speciale*, regolata dall'art.27 delle N.T.A.

Secondo il PUC 2015 adottato con DCC 98/2015 l'immobile ricade nella zona **AC-BC-BA** *Ambito di conservazione del Balcone Costiero di Bacezza*, regolata dall'art.30-31 delle N.T.A.

VINCOLI di cui al D.Lgs 42/2004

Tutela culturale/monumentale	L'immobile <u>non</u> è soggetto a tutela
Tutela paesaggistica	L'immobile <u>ricade</u> in area soggetta a tutela "Bellezza d'insieme"

8. INDAGINE EDILIZIA

In data 15/01/2018 la scrivente ha compiuto, a sensi della legge 241/90, accesso agli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiavari per verificare la regolarità

edilizia dell'immobile oggetto di stima, accertando quanto segue.

Titoli edilizi rilasciati dal Comune di Chiavari relativamente all'immobile oggetto di stima

- 8.1. Pratica Edilizia n. 42/1974 - "Progetto per lavori di modifica e sistemazione del fabbricato" di Piazzale Madonna dell'Olivo 6;
- 8.2. Pratica Edilizia n. 244/1980 - "Sistemazione della facciata del fabbricato" di Piazzale Madonna dell'Olivo 6;
- 8.3. Pratica Edilizia n. 602/2005 - Permesso di Costruire in parziale sanatoria ai sensi art.36 DPR 38/2001 prot. n. 57197/2005 del 15/06/2009 per la "ristrutturazione del fabbricato ad uso residenziale" di Piazzale Madonna dell'Olivo 6 ed il recupero abitativo del sottotetto a sensi art.2 comma 3 Legge Regionale n.24/2001.

Il Permesso di Costruire prot. n.57197/2005 è stato rilasciato alla seguente condizione:

"Siano reperiti, entro i limiti temporali di efficacia del presente permesso di costruire e comunque prima dell'ultimazione dei lavori, gli spazi per i parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione e, dopo l'assenso del Comune, venga conseguentemente sottoscritto atto notarile, debitamente registrato e trascritto all'Agenzia del Territorio, con cui si costituisce vincolo di pertinenzialità tra i singoli parcheggi e le unità immobiliari cui essi sono destinati, specificando che né il parcheggio né l'unità immobiliare potranno essere ceduti separatamente, pena la nullità dell'atto, in mancanza di detto reperimento dovrà essere versata al Comune una somma equivalente al valore di detti parcheggi".

In ottemperanza alla condizione imposta dal Comune di Chiavari, acquistava in data 22/04/2011 con atto di "compravendita e costituzione di vincolo urbanistico" a rogito Notaio Sabino Lombardo Rep. n.53999 (qui allegato sub.6) un posto auto scoperto da rendere pertinenziale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chiavari al foglio 9 particella 2351 in Via Privata Paganini.

Con il predetto atto notarile : costituiva "vincolo funzionale tra il posto auto in oggetto e l'appartamento di sua proprietà in Chiavari, Piazzale Madonna dell'Olivo civico numero sei (6), interno 5, censito al Catasto Fabbricati di Chiavari al foglio 9, mappale 59, subalterno 7", bene oggetto di pignoramento.

- 8.4. Denuncia di opere in cemento armato in zona sismica a sensi artt.65-93 TU 380/2001 prot. n.15582 del 25/06/2009;
- 8.5. Pratica Edilizia n. 468/2009 - Permesso di Costruire per variante in corso d'opera prot. n. 29139/2009 del 12/01/2011 per la "realizzazione di interventi nel rispetto

delle norme sul contenimento energetico e per la realizzazione di un terrazzo sul tetto del fabbricato”;

- 8.6. Pratica Edilizia n. 510/2010 - Comunicazione avvio attività a sensi art.21 L.R. 16/2008 per “*lavori di manutenzione straordinaria per messa in opera di pannelli solari termici*” e successiva autorizzazione paesaggistica D.Lgs. n.42/2004 parte III prot. n. 32770/2010 del 02/12/2010;
- 8.7. Pratica Edilizia n. 275/2011 - Comunicazione di fine lavori con attestazione di variante finale ex art. 25 comma 2 della L.R. 16/2008 con riferimento al Permesso di Costruire prot. n.57197/2005 e successiva variante prot. n.29139/2009;
- 8.8. Pratica Edilizia n. 660/2011 - Permesso di Costruire prot. n. 41231 del 11/04/2012 per la “*realizzazione di un terrazzo a pozzetto sulla copertura del fabbricato*”; non realizzato
- 8.9. Pratica Edilizia n. 80/2013 - Istanza di Permesso di Costruire prot. n. 1044 del 14/02/2013 per la “*realizzazione di terrazzo a lastra in copertura*”, non realizzato

Per quanto riguarda le pratiche edilizie n. 660/2011 e n. 80/2013 relative rispettivamente all'esecuzione di un terrazzo a pozzetto sulla copertura ed all'esecuzione di terrazzo a lastra in copertura, dette pratiche edilizie non hanno avuto seguito e i terrazzi in oggetto non sono mai stati realizzati.

Per quanto concerne le pratiche edilizie n. 602/2005 (PdC prot. n.57197/2005), n. 468/2009 (PdC in variante prot. n.29139/2009) e n. 275/2011 (fine lavori con Variante Finale), relative alla ristrutturazione dell'intero fabbricato di Piazzale Madonna dell'Olivo civico 6, di cui l'appartamento oggetto di pignoramento fa parte e, in particolare, per quanto riguarda gli elaborati di progetto di cui alla variante finale prot. n. 275/2011, la scrivente rileva che essi **non sono conformi allo stato attuale dei luoghi** avendo riscontrato le seguenti difformità:

piano secondo

- ✓ diverse dimensioni delle finestre sui prospetti nord ed est
- ✓ diversa conformazione del terrazzino ubicato sul prospetto est

piano sottotetto

- ✓ diversa posizione della tramezza tra le camere ubicate lato ovest;
- ✓ mancata rappresentazione delle porzioni di unità immobiliare sottostanti le falde alle

estremità est ed ovest.

N.B. L'apertura del solaio tra i piani secondo e sottotetto è conforme, la scala di collegamento tra i due piani, già prevista non in muratura, è stata realizzata a chiocciola anziché a pianta quadrata.

Per le difformità accertate **non risultano presentate** in Comune **domande per rilascio di titolo edilizio in sanatoria**, secondo quanto emerso dalle indagini compiute dalla scrivente presso il Comune di Chiavari, e pertanto l'immobile viene considerato **non regolare sotto il profilo edilizio**.

Sulla base di quanto è stato possibile accertare sul posto, la regolarizzazione dell'immobile può avvenire tramite deposito di istanza di sanatoria al Comune di Chiavari a sensi del DPR 380/2001 art.34, essendo stati abrogati dalla L.R. 15/2017 gli artt.45-46-47 della L.R. 16/2008.

Trattandosi di sanatoria che riguarda un intervento eseguito su immobile in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, l'istanza dovrà essere corredata di istanza di compatibilità paesaggistica ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui agli artt. 167 e 181 del Codice del Paesaggio D. Lgs. n. 42/2004, con allegati gli specifici documenti.

I presunti costi tecnici complessivi per regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico e paesaggistico sono orientativamente i seguenti:

- attività tecnica € 1.500,00
(oltre a iva e cassa previdenziale)
- diritti di segreteria € 350,00

La sanzione verrà determinata dal SUE.

Quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene la determinazione della sanzione, essa verrà determinata dal SUE a sensi delle soprarichiamate Leggi Regione Liguria.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere l'incarico stesso teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici Comunali circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati di dettaglio.

9. ABITABILITA'

In data 19/05/2011 l'esecutata _____ ha depositato domanda di agibilità ex art.37 L.R. 16/2008 e detta istanza è stata rubricata al n. 85/2011.

Alla domanda di agibilità era allegata dichiarazione di conformità dell'immobile rispetto ai progetti approvati, depositata il 29/06/2011 a firma _____ (v. allegato n.4).

Dall'esame della dichiarazione di conformità risulta dichiarata la conformità dell'immobile rispetto alle seguenti pratiche edilizie:

- n. 602/2005 (PdC n. 57197/2005);
- n. 468/2009 (PdC in variante n. 29139/2009).

Non risulta dichiarata la conformità dell'opera rispetto alla Variante Finale pratica edilizia n. 275/2011.

Nel termine di 60 gg previsto dalla LR 16/2008 il Comune non ha rilasciato il certificato di agibilità.

In data 29/07/2011 _____ ha asseverato l'agibilità dell'appartamento oggetto di pignoramento, avvenuta tramite formazione di silenzio assenso, a sensi dell'art.37, comma 7, L.R. 16/2008.

La scrivente ribadisce la mancanza di conformità tra lo stato attuale dei luoghi ed i titoli edilizi rilasciati (v. retro pag.11).

10. STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo effettuato in data 15/01/2018 l'immobile era occupato dal _____, legale rappresentante

Al fine della stima l'immobile viene considerato libero.

11. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO

In base alla Certificazione Notarile prodotta in causa, rilasciata dal notaio Enrico Siracusano di Villafranca Tirrena (ME) in data 09/08/2017, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio a carico dell'immobile oggetto di stima.

- Nota di trascrizione n. 7538/5807 del 02/12/1998 dell'atto di donazione a rogito notaio Alberto Vullo del 17/11/1998 Rep. 76937 a favore _____ e contro _____
- Nota di trascrizione n. 4914/3775 del 10/06/2009 dell'atto di compravendita a rogito notaio Sabino Lombardo di Chiavari del 04/06/2009 Rep. 53510/3475 a favore _____

- Nota di iscrizione n. 4915/625 del 10/06/2009 di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito notaio Sabino Lombardo di Chiavari del 04/06/2009 rep. n. 53511/3476 a favore _____ per l'importo di € 1.900.000,00, relativamente all'intero edificio di Piazzale Madonna dell'Olivo 6;
- Nota di trascrizione n. 5264/557 del 16/06/2011 di annotamento alla nota di iscrizione n. 4915/625 del 10/06/2009 con atto a rogito notaio Sabino Lombardo di Chiavari del 04/06/2009 rep. n. 54020/3812 per frazionamento in quota: l'importo relativo all'immobile oggetto di pignoramento è pari ad € 720.000,00;
- Nota di iscrizione n. 849/63 del 30/01/2015 di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo con atto a rogito notaio Sabino Lombardo di Chiavari del 28/01/2015 rep. n. 54648/4226 a favore _____, per l'importo di € 80.000,00;
- Nota di trascrizione n. 10216/8056 del 28/12/2015 dell'ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Genova in data 14/12/2015 Rep. 3219/2015 a favore c. _____
- Nota di trascrizione n. 5981/4563 del 05/07/2017 dell'atto di pignoramento immobiliare del 09/06/2017 Rep. 5486/2017 emesso dal Tribunale di Genova a favore dei _____, per la "somma di Euro 316.630,65 oltre alle spese di notifica, agli interessi".

12. QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETÀ E SPESE DELIBERATE

In data 23/02/2019 la scrivente ha richiesto all'Amministratore del Condominio (_____) di fornire la documentazione necessaria a dare risposta al quesito.

Con pec in data 28/02/2019 l'Amministratore del Condominio ha fornito i seguenti dati (v. e-mail qui allegata sub.11) riferiti all'appartamento di Piazzale Madonna dell'Olivo civ. 6 interno 5:

- millesimi generali di proprietà 301,46
- millesimi scale 396,70
- millesimi riscaldamento 289,39
- millesimi acqua calda 294,28

- preventivo spese di amministrazione esercizio 2018/19 € 1.012,47 (salvo conguaglio)
- esercizio 2018/19
*“alla data odierna non risulta pagato l'importo di € 243,59 a saldo 4° rata preventivo spese es. 2018/19 scaduta il 03/02/2019.
Inoltre al 15/03/2018 scadrà la quarta e ultima rata del preventivo spese es. 2017/18 di € 454,00”.*
- interventi deliberati
*“l'assemblea del 16/12/2017 e l'assemblea del 03/08/2018 hanno approvato l'affidamento dell'incarico professionale per l'elaborazione delle tabelle millesimali, relative al riscaldamento e acqua calda, ai sensi della Uni 10200 , con un costo di € 150,00 + cassa ing.+iva per ogni appartamento (spesa ancora da contabilizzare e da richiedere ai condomini);
l'assemblea del 29/11/2018 ha deliberato interventi di adeguamento dell'impianto di produzione dell'acqua calda con costi a carico dei condomini ancora da contabilizzare e richiedere”.*

13. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE e FINITURE del fabbricato e dell'immobile

Fabbricato civ.6 di Piazzale Madonna dell'Olivo, Chiavari

Struttura:	muraria portante
Copertura:	tipologia: a falde
Scale	ubicazione: interna - servo scala: assente - condizioni: buone
Piani fuori terra	quattro
Impianti	
riscaldamento	centralizzato con valvole e contabilizzatori diretti ACS mediante pannelli solari termici a tetto
elettrico	sottotraccia
ascensore	non presente
Componenti edilizie e costruttive dell'edificio:	
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco tinteggiato - condizioni: normali
Atrio e vano scale:	pavimentazione in marmo e tozzetti neri, pareti rivestite con intonaco tinteggiato, pedate ed alzate in marmo, ringhiera e corrimano in ferro, zocchetto in ardesia; condizioni buone (v. foto 15-16)

Appartamento int.5

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento:	
Infissi esterni:	persiane in alluminio - condizioni: buone
Infissi interni	in PVC con vetro camera - condizioni: buone

Pavimenti:	in parquet - condizioni: buone
Pareti	in tinta lavabile - condizioni buone
Soffitti:	in tinta lavabile - condizioni buone
Angolo cottura:	pareti rivestite in parte con intonaco tinteggiato e in parte con piastrelle; condizioni generali: buone (v. foto 3)
Servizio igienico	dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca, pavimento in piastrelle, pareti rivestite in minima parte con intonaco tinteggiato ed in gran parte con piastrelle - condizioni generali: buone (v. foto 12-13).

Considerazioni generali

Le parti comuni dell'edificio si presentano in buone condizioni sia per quanto riguarda i prospetti, che per quanto riguarda l'atrio ed il vano scale. L'alloggio versa in buone condizioni di manutenzione e conservazione con finiture di buon livello, essendo stato oggetto di recente ristrutturazione.

Si evidenzia che la maggior parte dell'alloggio si sviluppa al piano sottotetto le cui altezze interne, come detto alla precedente pag.5, sono comprese tra un minimo di m 1,28 ad un massimo di m 2,80. Si evidenzia inoltre che le camere al piano sottotetto sono dotate di finestre ad abbaino poste ad una altezza di circa m 1,70 dal pavimento.

14. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il quesito chiede di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della Legge Regionale n.22 del 29/05/2007 e del Regolamento n.1/2009 del 22/01/2009.

Nel corso dell'accesso al bene pignorato

_____ ha consegnato alla scrivente copia dell'Attestato di Certificazione Energetica prot. n.9003 del 28/04/2011 a firma _____, qui allegato sub.9, la cui validità è stata verificata con esito positivo presso la Regione Liguria.

-----000000-----

R.E. 422/2018 Posto auto scoperto sito in Chiavari (GE), Via Privata Paganini

15. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Piena proprietà del posto auto scoperto sito in Chiavari (GE), Via Privata Paganini.

16. IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il posto auto è attualmente iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Chiavari con i seguenti dati (v. visura storica Catasto Fabbricati qui allegata)

foglio 9, particella 2351, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 13 mq, R.C. € 84,60 Via Privata Paganini piano: T

..... con
....., proprietaria per 1/1.

Regolarità catastale

La planimetria catastale del bene attualmente in visura è quella depositata in data 03/07/2012 con variazione prot. GE0211404 per "ultimazione di fabbricato urbano" a firma del; detta planimetria è conforme allo stato attuale dei luoghi.

17. PROVENIENZE

Il posto auto pertinenziale è pervenuto in proprietà per compravendita d con atto a rogito notaio Sabino Lombardo di Chiavari del 22/04/2011 Rep. 53999, registrato a Chiavari il 26/04/2011 n.1653 mod. 1T, trascritto a Chiavari in data 28/04/2011 R.G. n.3730 R.P. 2770.

..... l'area sulla quale è stato realizzato il posto auto era pervenuta con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Guido Santoro di Chiavari del 17/06/2010 Rep. 37308, registrata a Chiavari il 30/06/2010 n.428 mod. 1T, trascritta a Chiavari in data 01/07/2010 ai nn. 6145/4473 e, in parziale rettifica, il 08/07/2010 ai nn. 6375/4645.

18. CONSISTENZA

La consistenza del bene è quella risultante dal rilievo eseguito il 15/01/2018:
superficie posto auto m² 13,00

19. SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE

Coefficiente di differenziazione
posto auto coefficiente 1,00

Applicando i coefficienti di differenziazione alla superficie reale si ottiene la seguente Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) dell'immobile

	consistenza	coeff.	SCV
posto auto scoperto	mq 13,00 x	1,00 =	13,00
SCV del posto auto	mq		13,00

20. CONFINI

a nord area urbana fg.9 part.2342
a est posto auto fg.9 part.2352
a sud area di manovra
a ovest posto auto fg.9 part.2350

21. INDAGINE URBANISTICA e VINCOLI

Secondo il vigente PRG 1997 l'immobile ricade in zona B3b *zona territoriale omogenea di completamento: sottozona a destinazione d'uso prevalentemente residenziale*, regolata dall'art.26 delle N.T.A.

Secondo il PUC 2015 adottato con DCC 98/2015 l'immobile ricade in zona ARI-CU *ambito di riqualificazione della collina urbana*, regolata dall'art.32-33 delle N.T.A.

VINCOLI

Tutela culturale/monumentale	<u>non</u> soggetto
Tutela paesaggistica	area soggetta a tutela "Bellezze d'Insieme - Sede stradale della Via Aurelia in Prov. di Genova per una profondità di mt. 50 sia a monte che a valle"
Piano di Bacino P.T.C.P.	livello Pg2 - Suscettività al dissesto media
Assetto insediativo	TU - Tessuto urbano (art. 38 NdA PTCP)
Assetto Geomorfologico	MO-B - Modificabilità di tipo B (art. 67 NdA PTCP)
Assetto Vegetazionale	COL-ISS-MA - Coltive - Insediamenti sparsi - serre - Regime normativo di mantenimento (artt. 71, 72 NdA PTCP)

22. INDAGINE EDILIZIA

Dagli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiavari risulta quanto segue.

Il posto auto pertinenziale è stato realizzato sulla base dei seguenti titoli edilizi.

Denuncia di inizio attività del 03/11/2008 a sensi art.26 LR 16/2008

Parere favorevole del Comune di Chiavari in data 11/12/2009 prot n. 45993/2008

Pratica Edilizia n. 10130 - Denuncia di inizio attività del 11/03/2010 a sensi art.26 LR 16/2008

Con scrittura privata autenticata dal notaio Guido Santoro di Chiavari in data 25/11/2008 Rep. n.36040, trascritto il 10/12/2008 n.12522/9711 sul posto auto in esame è stato costituito "*vincolo funzionale relativamente alla realizzazione di box e posti auto scoperti*" tra i quali il posto auto fg.9 part.2351.

Con atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Notaio Sabino Lombardo Rep. n.53999 del 22/04/2011, trascritto a favore del Comune di Chiavari in data 28/04/2011, veniva costituito vincolo funzionale tra l'unità immobiliare sita in Chiavari (GE), Piazzale Madonna dell'Olivio 6/5 ed il posto auto fg.9 part.2351.

23. STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, il posto auto scoperto era occupato

Ai fini della stima, l'immobile viene considerato libero.

24. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO

In base alla Certificazione Notarile prodotta in causa, rilasciata dal notaio Stefano Finardi di Treviglio (BG) in data 26/07/2018, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio a carico dell'immobile oggetto di stima.

- Nota di trascrizione n. 13301/9009 del 17/12/2007 dell'atto unilaterale di obbligo edilizio in forza di scrittura privata autenticata nelle firma dal notaio Guido Santoro di Chiavari del 03/12/2007 Rep. 35286 a favore del Comune di Chiavari, avente ad oggetto l'originario mappale 95 Catasto Terreni;
- Nota di trascrizione n. 12522/9711 del 10/12/2008 dell'atto unilaterale di obbligo edilizio in forza di scrittura privata autenticata nelle firma dal notaio Guido Santoro di Chiavari del 25/11/2008 Rep. 36040 a favore del Comune di Chiavari, avente

ad oggetto l'originario mappale 95 Catasto Terreni;

- Nota di trascrizione n. 3731/2771 del 28/04/2011 dell'atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito notaio Guido Santoro di Chiavari del 22/04/2011 Rep. 53999 a favore del Comune di Chiavari: costituzione di vincolo funzionale tra il posto auto oggetto di stima e l'appartamento "di cui al mappale 59 subalterno 7 del Catasto Fabbricati";
- Nota di trascrizione n. 2799/2063 del 27/03/2013 dell'atto unilaterale di obbligo edilizio in forza di scrittura privata autenticata nelle firma dal notaio Guido Santoro di Chiavari del 13/03/2013 Rep. 39127 a favore del Comune di Chiavari: costituzione di **vincolo pertinenziale** tra il posto auto oggetto di stima e l'appartamento "di cui al mappale 59 subalterno 7 del Catasto Fabbricati";
- Nota di iscrizione n. 849/63 del 30/01/2015 di ipoteca volontaria con atto a rogito notaio Sabino Lombardo di Chiavari del 28/01/2015 rep. n. 54648
.....
.....
....., per l'importo di € 80.000,00;
- Nota di trascrizione n. 10216/8056 del 28/12/2015 dell'ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Genova in data 14/12/2015 Rep. 3219/2015
- Nota di trascrizione n. 5577/4410 del 12/06/2018 dell'atto di pignoramento immobiliare del 18/05/2018 Rep. 5009/2018 emesso dal Tribunale di Genova a favore
.....
....., per la "somma di Euro 316.630,65 oltre alle spese di notifica, agli interessi".

25. QUOTE MILLESIMALI DI COMPROPRIETÀ E SPESE DELIBERATE

- L'Amministrazione del condominio ha fornito i seguenti dati riferiti al posto auto oggetto di stima (v. allegato sub.12)
- millesimi generali di proprietà 27,00
 - spese di amministrazione esercizio 2018 € 65,28
(salvo conguaglio)
 - esercizio 2018/2019
 - spese di amministrazione non pagate al 14/02/2018 € 221,84
 - interventi deliberati:

“L’Assemblea delibera di ripartire le spese per l’energia elettrica in parti uguali per quanto riguarda le spese fisse e in quote millesimali le quote relative ai consumi.

L’Assemblea, all’unanimità, approva il preventivo c con una spesa prevista di euro 265,07 annui.

L’Assemblea delibera di porre in opera un sensore per illuminare l’eventuale passaggio di persone rinunciando al momento di porre in opera sia la serranda dal corridoio dei box sia il cancelletto dalla scaletta pedonale.

L’Assemblea delibera di far effettuare una pulizia, una tantum, annuale.”

26. DESCRIZIONE DEL POSTO AUTO SCOPERTO PERTINENZIALE

Il posto auto ha forma regolare e dimensioni standard (m 2,55 x m 5,10) con pavimentazione in autobloccanti.

L’area di manovra consente agevole movimentazione del veicolo.

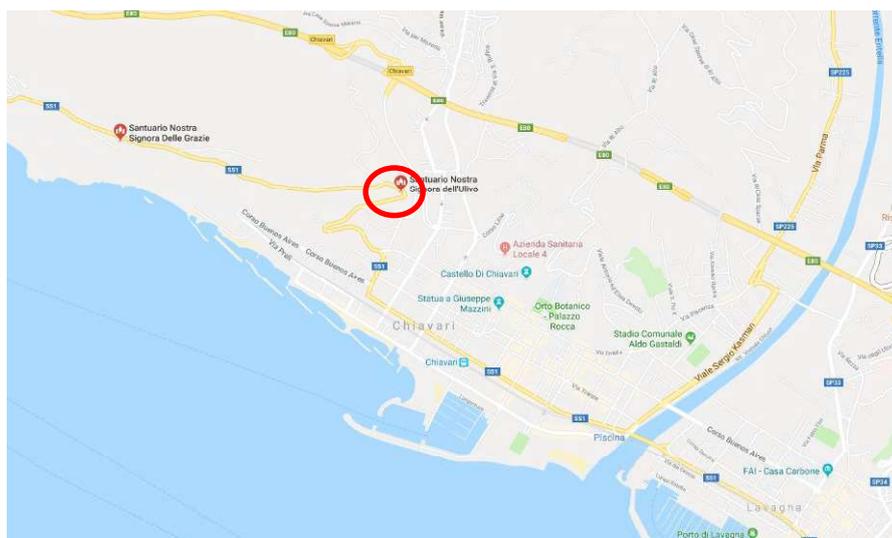
L’accesso al posto auto da Via Privata Paganini che si immette in curva sulla Via Aurelia, in posizione poco agevole.

La distanza tra il posto auto e l’appartamento di cui costituisce pertinenza è di circa 750 m, misurata su strada.

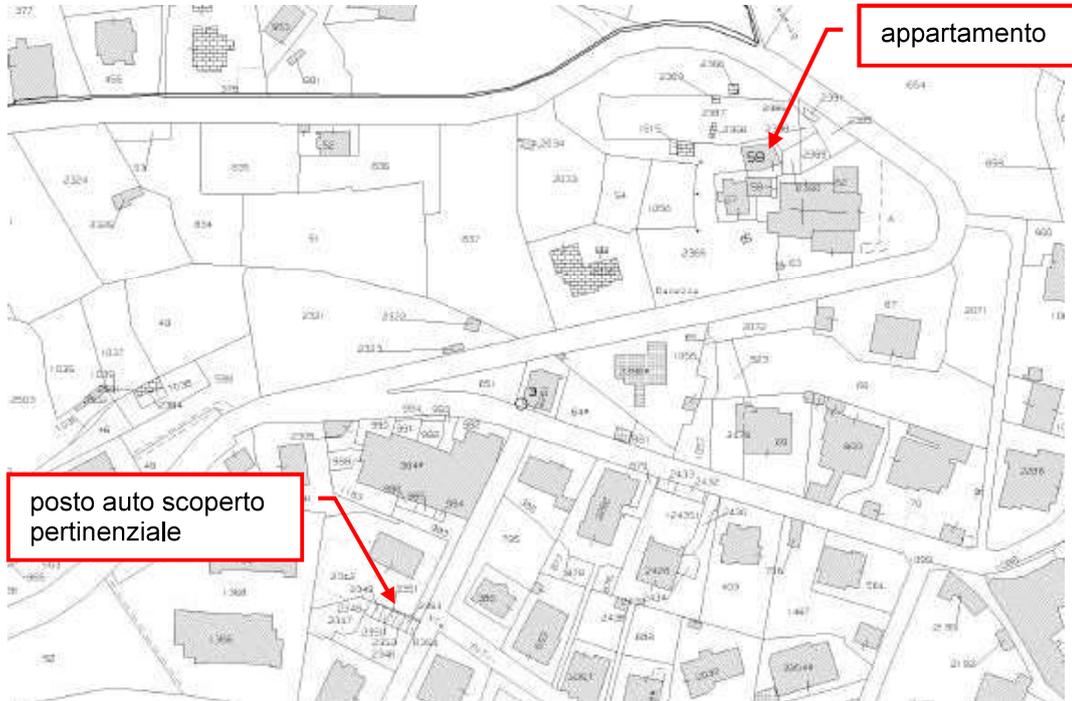


UBICAZIONE DEI BENI

L’alloggio oggetto di pignoramento ed il posto auto pertinenziale sono ubicati in località Bacezza, sulla collina di Chiavari (GE), in prossimità del Santuario della Madonna dell’Olio (v. mappa).



estratto di mappa Catasto Terreni



La zona ha destinazione prevalentemente abitativa, distante dal centro cittadino, caratterizzata da scarsi servizi.

L'accesso all'appartamento avviene tramite un breve percorso pedonale dal piazzale del Santuario della Madonna dell'Olivo.

Lo svincolo autostradale di Chiavari dista circa 2,5 km.

Le possibilità di parcheggio in zona sono limitatissime.



STIMA

Richiamato il Permesso di Costruire prot. n.57197/2005 rilasciato sotto la condizione della reperibilità di parcheggio pertinenziale e la costituzione di vincolo di pertinenzialità, da costituire tramite atto notarile; richiamato l'atto a rogito notaio Sabino Lombardo in data 22/04/2011 Rep. n. 53999 di costituzione di "vincolo funzionale" tra l'alloggio ed il posto auto; richiamato l'atto unilaterale di obbligo edilizio in forza di scrittura privata autenticata nelle firma dal notaio Guido Santoro di Chiavari del 13/03/2013 Rep. 39127, trascritto a Chiavari in data 27/03/2013 n.2799/2063 a favore del Comune di Chiavari, con il quale è stato costituito **vincolo pertinenziale** tra il posto auto fg.9 part.2351 e l'appartamento fg.9 part.59 sub.7; in risposta al quesito del 30/11/2018, la scrivente ritiene che le due unità immobiliari NON possano essere oggetto di vendita separata.

Tuttavia, in ossequio al quesito, si procede alla stima dei beni, determinando il valore dell'appartamento e del posto auto "**sia per vendita con il bene principale, sia per vendita separata**".

Critero di Stima

Identificati gli immobili oggetto di valutazione nelle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si procede alla determinazione del più probabile valore venale dei beni in esame. La valutazione viene svolta applicando il metodo sintetico - comparativo basato sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato dei beni in esame riferito all'attualità.

Il parametro unitario utilizzato è la superficie convenzionale vendibile (SCV) come determinata al precedente punti 6 e 19 (v. retro pag. 6 e 15).

Indagini di mercato

Le indagini di mercato effettuate dalla scrivente CTU sono consistite

- a. nella acquisizione dei valori di mercato forniti da Osservatori Immobiliari di rilevanza nazionale (OMI Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio; FIAIP, Consulente Immobiliare);
- b. nella verifica dei valori presso operatori immobiliari attivi sul territorio.

Tendenze

Gli Osservatori Immobiliari hanno sottolineato la considerevole diminuzione di compravendite di unità immobiliari (già a partire dagli anni 2011-2012) con permanere della congiuntura negativa, mentre secondo le ultime tendenze del mercato (v. Tecnoborsa, Panorama di Economia Immobiliare, Agenzia delle Entrate, Nomisma) si è riscontrato un cauto ottimismo degli operatori commerciali che hanno registrato un tasso di crescita tendenziale, riferito al totale delle compravendite. Al riguardo si vedano le tendenze dei principali Osservatori Nazionali

- ✓ Tecnoborsa n.205 febbraio 2019 Panorama di Economia Immobiliare
".... almeno dal lato delle transazioni, il periodo positivo continua con una crescita a livello nazionale. Un trend significativo dunque, trainato soprattutto dalla diminuzione dei prezzi e dai mutui ancora accessibili prosegue l'inversione di proporzionalità tra vendite e prezzi e continua ad ampliarsi la forbice che nel settore residenziale intercorre tra le compravendite e i prezzi"
- ✓ Tecnoborsa n.204 gennaio 2019 Panorama di Economia Immobiliare
"Secondo le stime preliminari del III trimestre 2018 l'indice dei prezzi delle abitazioni diminuisce sia rispetto al trimestre precedente, sia nei confronti dello stesso periodo del 2017.... "
- ✓ Secolo XIX del 30/01/2019
"Le ultime rilevazioni sui prezzi del mercato immobiliare residenziale ribadiscono dove i prezzi si sono stabilizzati, o hanno ripreso a crescere, solo in alcune realtà mentre nel resto del paese proseguono la discesa".

Quotazioni immobiliari

Come espressamente indicato dal quesito, sono stati esclusi dall'indagine di mercato i valori OMI massimi in quanto non aderenti all'attuale condizione di mercato.

QUOTAZIONI MERCATO IMMOBILIARE - RESIDENZIALE						
Fonte	zona-microzona	tipologia	categoria	stato	valore unitario	
					minimo	massimo
					€/mq	€/mq
OMI Agenzia delle Entrate	B 2 - 8	residenziale	economica	normale	1.850	
Borsino Immobiliare	Chiavari	residenziale	economica	buono	1.299	1.933
Operatori commerciali	Chiavari	residenziale	economica	normale	1.500	2.000
media aritmetica Euro/mq					1.716,40	
QUOTAZIONI MERCATO IMMOBILIARE - POSTO AUTO SCOPERTO						
Fonte	zona-microzona	tipologia	categoria	stato	valore unitario	
					minimo	massimo
					€/mq	€/mq
OMI Agenzia delle Entrate	B 2 - 8	residenziale	posto auto scoperto	normale	1.650	
Borsino Immobiliare	Chiavari	residenziale	posto auto scoperto	buono	1.178	1.722
Operatori commerciali	Chiavari	residenziale	posto auto scoperto	normale	1.300	1.800
media aritmetica Euro/mq					1.530,00	

Al valore unitario medio vengo applicati coefficienti riduttivi per

- caratteristiche tipologiche, ubicazione ed accessibilità
- irregolarità urbanistico/edilizie e catastali accertate nell'unità abitativa
- vincolo di pertinenzialità

Valore di mercato

	valore unitario medio €/mq	coefficiente riduttivo			valore unitario €/mq	SCV	VALORE
		irregolarità urbanistiche/catastali	caratteristiche tipologiche, ubicazione ed accessibilità	vincolo di pertinenza			di MERCATO
							€uro
Appartamento	1.716,40	5%	15%	0%	1.373,12	90,79	124.665,56
VALORE DI MERCATO							€ 125.000,00
Posto auto scoperto pertinenziale	1.530,00	0%	5%	40%	841,50	13,00	10.939,50
VALORE DI MERCATO							€ 11.000,00
Posto auto scoperto NON pertinenziale	1.530,00	0%	5%	0%	1.453,50	13,00	18.895,50
VALORE DI MERCATO							€ 19.000,00

STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ABITATIVA E DEL POSTO AUTO SCOPERTO CONSIDERATO PERTINENZIALE ALL'APPARTAMENTO

- Appartamento sito in Chiavari, Piazzale Madonna dell'Olivo civ. 6 int.5
 Catasto Fabbricati di Chiavari foglio 9, particella 59, sub.7, A/3
 Valore di mercato **€ 125.000,00**
- Posto auto scoperto pertinenziale sito in Chiavari, Via Priv. Paganini
 Catasto Fabbricati di Chiavari foglio 9, particella 2351, C/6
 Valore di mercato **€ 11.000,00**

STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ABITATIVA E DEL POSTO AUTO SCOPERTO CONSIDERATO NON PERTINENZIALE ALL'APPARTAMENTO

- Appartamento sito in Chiavari, Piazzale Madonna dell'Olivo civ. 6 int.5
 Catasto Fabbricati di Chiavari foglio 9, particella 59, sub.7, A/3
 Valore di mercato **€ 125.000,00**
- Posto auto scoperto sito in Chiavari, Via Priv. Paganini
 Catasto Fabbricati di Chiavari foglio 9, particella 2351, C/6
 Valore di mercato **€ 19.000,00**

ATTIVITÀ SVOLTE DAL PERITO NELL'ESPLETAMENTO DELL' INCARICO

09/11/2017 giuramento e conferimento dell'incarico

Sopralluogo e rilievo

04/01/2018 '

15/01/2018 in Chiavari, Piazzale Madonna dell'Olivio civ.6 int.5, ispezione dell'immobile
oggetto di pignoramento

15/01/2018 in Chiavari, Via Privata Paganini, ispezione del posto auto pertinenziale

Accertamenti effettuati presso Pubblici Uffici

Agenzia delle Entrate - Chiavari Territorio

Catasto Terreni fg. 5 part. 59

estratto di mappa

Catasto Fabbricati fg. 5 part. 59 sub. 7

elaborato planimetrico

elenco subalterni

visura storica

planimetria catastale

fg. 5 part. 2351

visura storica

planimetria catastale

Comune di Chiavari Edilizia Privata

accesso agli atti amministrativi, ricerca del progetto originario, eventuali comunicazioni ex art.26 l. 47/85, ex art.22 ed ex art.48 L. 16/2008, DIA, SCIA, CAA, CILA e del decreto di agibilità
visura delle seguenti pratiche edilizie

Pratica Edilizia n. 602/2005

Pratica Edilizia n. 468/2009

Pratica Edilizia n. 510/2010

Pratica Edilizia n. 85/2011

Pratica Edilizia n. 275/2011

Pratica Edilizia n. 660/2011

Pratica Edilizia n. 80/2013

Comune di Chiavari Ufficio Urbanistica

Variante Integrale al PRG adottata con D.C.C. n. 25 del 23/03/1997,
approvata con D.P.G.R. n.68 del 03/05/2002;
zona BU *Zona territoriale omogenea a destinazione d'uso speciale*,
regolata dall'art.27 delle N.T.A.

zona B3b *Zona territoriale omogenea di completamento: sottozona a destinazione d'uso prevalentemente residenziale*, regolata dall'art.26 delle N.T.A.

Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n.98 del 09/12/2015; zona AC-BC-BA Ambito di conservazione del Balcone Costiero di Bacezza, regolata dall'art.30-31 delle N.T.A.

zona ARI-CU ambito di riqualificazione della collina urbana, regolata dall'art.32-33 delle N.T.A.

Ricerche di mercato: acquisizione di dati economici presso:

Osservatori Immobiliari (Tecnoborsa, Nomisma, Omi)

Operatori commerciali in Genova

OMI presso dell'Agenzia del Territorio di Genova

Osservatorio Immobiliare F.I.A.I.P.

Borsino Immobiliare



Con quanto sopra esposto la scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitole e, restando a completa disposizione per ogni occorrenza, rassegna la presente relazione con ossequio.

l'Esperto d'Ufficio

dott. arch. Monica Viale

Genova, 27 febbraio 2019

dott. arch. Monica Viale Corso A. Podestà 6/11 Genova tel 010.592.054
arch.monicaviale@gmail.com - PEC monica.viale@archiworldpec.it

ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO N°1: Rilievo planimetrico.

ALLEGATO N°2: Rilievo fotografico.

ALLEGATO N°3: Agenzia delle Entrate – Chiavari Territorio

Catasto Terreni fg. 9 part. 59-2351

Catasto Fabbricati fg. 9 part. 59 sub. 7

elaborato planimetrico

elenco subalterni

visura storica

planimetria catastale

fg. 9 part. 2351

visura storica

planimetria catastale

ALLEGATO N°4: Estratto delle seguenti Pratiche Edilizie:

Pratica Edilizia n. 602/2005

Pratica Edilizia n. 468/2009

Pratica Edilizia n. 510/2010

Pratica Edilizia n. 85/2011

Pratica Edilizia n. 275/2011

Pratica Edilizia n. 660/2011

Pratica Edilizia n. 80/2013

ALLEGATO N°5: Copia dell'atto di compravendita a rogito Notaio Sabino Lombardo di Chiavari del 04/06/2009 Rep. n. 53510

ALLEGATO N°6: Copia dell'atto di compravendita e costituzione di vincolo urbanistico a rogito Notaio Sabino Lombardo di Chiavari del 22/04/2011 Rep. n. 53999

ALLEGATO N°7: Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate Genova Territorio.

ALLEGATO N°8: Quotazioni Osservatorio Borsino Immobiliare.

ALLEGATO N°9: Attestato di Certificazione Energetica n.9003 del 28/04/2011 e rapporto di validità

ALLEGATO N°10: Lettera raccomandata R.R. 04/01/2018 ;

;

ALLEGATO N°11: Documentazione inviata al CTU dall'Amministrazione del condominio di Piazzale Madonna dell'Olivo 6

ALLEGATO N°12: Documentazione inviata al CTU dall'Amministrazione del condominio

ALLEGATO N°13: Attestazione degli adempimenti di cui all'art.173-bis L. 80/2005.