

CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390 cell.
+0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it

R.G.E. 697/2018

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Condominio di Via Sapello Civ. 22-24-28-36R-40R Ge Pra'

Avv. Bazzurro Rosalia, Via XX Settembre 33/2 A, 16121 Genova

Contro

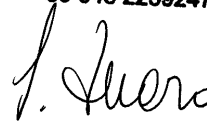
G.E.: Dott. Roberto Bonino

RELAZIONE DI STIMA

Il CTU

arch. Luciana Zuaro

Arch. Luciana Zuaro
+39 010 8376390
+39 348 2259247



CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390 cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it

LOTTO UNICO: appartamento nel fabbricato sito in Comune di Genova, Via Sapello n.28, piano Secondo.

Premessa

La sottoscritta arch. Luciana Zuaro, con studio in Genova in Via Assarotti 39/6, 16122 Genova, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Genova al n. 918 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova è stata nominata in data 12/12/2018 CTU dal Tribunale di Genova, Sezione VII - Fallimenti ed esecuzioni immobiliari R.G.E. n. 704/2017, Giudice dell'esecuzione Dott. Roberto Bonino per effettuare una stima del bene esecutato sito in Genova, in Via Sapello n.28, piano Secondo.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA PERIZIA.

L'immobile è così identificato: appartamento ubicato nel Comune di Genova, in Via Sapello civ 28/2, piano Secondo.

1.1) IDENTIFICATIVI CATASTALI DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

L'unità abitativa è censita catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo al Signor _____, CF _____ nato a _____ il _____ con i seguenti dati: Sez. Urb. PRA Foglio 13, particella 175, sub 12, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 5, consistenza vani 4,5, Superficie catastale Totale 76 mq, Totale escluse aree scoperte 76 mq, rendita catastale Euro 290,51.

(All n 1 e All n 2)

1.2) UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO DI RIFERIMENTO E DELLE ZONE LIMITROFE.

Caratteristiche dell'ambito di riferimento.

Il sito di riferimento è la delegazione di ponente Pra' a Genova, situata tra Pegli e Voltri, che fa parte del Municipio VII Ponente del Comune di Genova.

A livello di unità urbanistiche, sono amministrativamente comprese in Pra' quelle di Pra', Palmaro e Ca' Nuova (quest'ultima parte del più ampio Centro di Edilizia Popolare, acronimo C.E.P.).

Nella zona antistante *il vecchio sestiere di Sapello* la delegazione di Prà ha ritrovato il contatto con il mare: la fascia di rispetto fronte mare di Prà lunga circa 5,6 km, è stata riqualificata da pochi anni con l'inserimento di spazi verdi e attrezzature ludico sportive, tra cui una nuova piscina e strutture per il canottaggio sportivo, raggiungibili anche con una pista ciclabile. Inoltre, nel canale di calma creato dal riempimento effettuato per la realizzazione del suddetto porto, è presente un approdo per imbarcazioni da diporto a vela e a motore, con moli, cantieri navali e di rimessaggio.

Da via Sapello, antica via Comunale (oggi via Sapello) a Piazza Bignami crebbe il quartiere del Sapello, da cui si diparte anche un itinerario escursionistico di una certa rilevanza che riguarda tutta la zona di ponente, infatti si può giungere fino al Monte Pennello, Acquasanta, all'altezza di 1000 mt. seguendo una serie di sentieri situati a monte.

Caratteristiche e localizzazione dell'edificio di riferimento.

L'immobile è sito in Via Sapello n 28, una strada interna del nucleo abitativo di Pra', in un edificio di abitazione di tipo *ultrapopolare*, contiguo ad altri immobili di analoghe caratteristiche realizzati



CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390 cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it

intorno al 1800, a destinazione residenziale con negozi al piano terreno e amministrati dal Condominio di Via Sapello Civv. 22-24-28-36R-40R.

L'edificio ha l'ingresso principale posizionato a nord ovest su Via Sapello ed un prospetto secondario con affaccio orientato a sud, ma posizionato dietro un altro edificio, in zona attigua alla fascia di rispetto di Pra' e al mare.

La classificazione urbanistica dell'area è " Zona AC-AR - Ambito di conservazione di Via Antica Romana." Si tratta di aree a "sistema del paesaggio urbano strutturato lungo il percorso dell'antica romana di Levante e di ponente che costituisce una percorrenza meritevole di grande attenzione per il valore storico, simbolico, panoramico e culturale connesso alle trasformazioni successive che hanno coinvolto la città e di conseguenza il suo ruolo".

L'edificio, accatastato nel 1940, presenta una struttura costituita da muri perimetrali portanti in pietra di circa 50 cm di spessore, tetto con struttura in legno e copertura a quattro falde con manto in ardesia che consta di due piani oltre al PT, ed è costituito da due appartamenti con affaccio orientato su entrambi i fronti principali dell'edificio, a cui si accede da una unica scala interna piuttosto ripida.

Il fabbricato nel complesso si presenta in discreto stato di manutenzione ma scadente nelle finiture delle facciate che hanno distacchi di intonaco ed effluorescenze, mentre la copertura e' stata ristrutturata nel 2017 con rifacimento del manto di copertura su struttura in legno di abete con interposto isolante di 10 cm nel sottotetto, come risulta dalla relazione tecnica dell' Ing. Riccardo Piccardo in data 10-03-2017.

(All 19 Legge 10 Via Sapello)



Fig n 1 edificio sito in Via Sapello n 28, nella foto è evidenziato l'edificio inserito nel contesto urbano della delegazione di Pra'.

Sistemi di collegamento pubblici e privati - servizi commerciali e sistema economico della zona

Per quanto riguarda le infrastrutture esistenti la delegazione di Pra' e' attraversata dalla linea ferroviaria Genova - Savona - Ventimiglia, recentemente spostata a mare, e dispone di una nuova stazione ferroviaria situata nella fascia di rispetto.

Pra' è attraversata dalla Strada statale 1 Via Aurelia e dall'Autostrada A10 (Genova-Ventimiglia Autostrada dei fiori) con il casello autostradale di Pra'. La sistemazione della fascia di rispetto e la nuova viabilità che scorre accanto al parco urbano hanno cambiato il volto di questa delegazione, anche se al di là del canale, si vedono le supergru del Porto di Voltri con i container.



CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390 cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it

Per quanto riguarda le attività commerciali, sono presenti in zona esercizi commerciali, pubblici esercizi e medie strutture di vendita di generi alimentari; in via Fusinato, centro della delegazione vi e' stato un intervento di recupero del tessuto urbano circostante, con la pedonalizzazione e l'inserimento di arredo urbano che ha portato un certo sviluppo commerciale.

Attualmente il Civ di Pra' si e' allargato anche a Palmaro dove si trovano anche altri nuovi spazi commerciali. Nella parte alta della delegazione si trova il quartiere delle LAVATRICI, un complesso di quattro edifici che dominano la collina di Genova.

1.4) CONFINI DELL' APPARTAMENTO

L'appartamento di Via Sapello n. 28, piano Secondo confina:

A Nord-est con altra proprieta' (civ. 24);

A Nord-ovest con scalinata del passaggio comunale senza nome;

A Sud-ovest con passaggio comunale senza nome;

A Sud-est con il vuoto e passaggio comunale senza nome;

Sopra con il tetto.

Sotto con l'interno 1 del civ 28.

1.5) CARATTERISTICHE E FINITURE DELL' APPARTAMENTO OGGETTO DI STIMA.

L'appartamento sito in Via Sapello n. 28, piano Secondo, è composto catastalmente da quattro vani e mezzo con una scala con una rampa unica piuttosto ripida, che dà accesso all'immobile dal piano strada e che prosegue all'interno dell'appartamento interno n 2 sbucando direttamente nel soggiorno dell'immobile.

L'appartamento è abbastanza luminoso ed è costituito da un soggiorno centrale che distribuisce i vani consistenti in una prima camera, una cucina e una seconda camera; la cucina dà accesso a un bagno di dimensioni contenute ma completo.

La muratura perimetrale è costituita da muri in pietra di spessore di circa 50 cm, con un muro di spina interno longitudinale di circa 20 cm e divisori interni da 10 cm.

L'unità immobiliare ha le finestre in tutte le camere con un davanzale alto circa mt 0.75 dal pavimento e dimensioni pari a circa 1,10x1,27 mt, tranne quella della cucina di dimensioni 0,96x1,90. Nel bagno e' presente una bucatiera di dimensioni 0,10x0,10 mt realizzata in una nicchia del muro.

La parete della camera da letto, confinante con la scala di ingresso, presenta una apertura interna a due ante di dimensioni pari a circa 1,10x0,70 mt.

Tutti i serramenti esterni sono in alluminio e vetro semplice, persiane apertura ad anta in pvc di colore verde, mentre le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone chiaro, e a soffietto in bagno.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare e' da considerarsi normale: l'impianto idraulico, elettrico, le pavimentazioni e i rivestimenti oltre alla installazione della caldaia, sono stati realizzati nel 1997, quando la casa e' stata acquistata da

Si e' constatato però, che alcuni vani presentano tracce di umidità nelle murature perimetrali confinanti con l'esterno, mentre il solaio di copertura rappresentato dal sottotetto, è stato recentemente oggetto di manutenzione straordinaria.

Essendo un appartamento posto all'ultimo piano, i locali suddetti si trovano sottotetto variando in altezza: i muri perimetrali sono alti circa 2,14 mt, mentre al centro l'altezza e' di 2,70 mt; i pavimenti sono in piastrelle in ceramica color arancio di medie dimensioni in tutte le stanze e il battiscopa perimetrale è in materiale ceramico di colore rossastro, mentre le pareti sono intonacate e



CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390 cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it

tinteggiate in colore bianco. Nella cucina e in bagno le pareti sono rivestite da piastrelle di grandezza media di colore chiaro ad altezza variabile 1,60/1,80 mt.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo e fornisce anche la produzione della ACS, con una caldaia a gas modello Vaillant situata in cucina e installata nel 1997, che ha una potenza termica utile di 18 kW e termosifoni in alluminio dislocati in ogni stanza, tranne in bagno.

L'Attestato di Prestazione Energetica, APE n. 3334 del 2019 realizzata in data 28-01-2019, attesta una prestazione energetica globale con Valore Attuale pari a 193,96 kWh/mq anno, classe G.

Tale valore potrebbe migliorare significativamente con un Valore Raggiungibile pari a 172,82 kWh/mq anno classe G, con alcuni interventi di riqualificazione mirati, come la sostituzione della caldaia attuale con una piu' performante a condensazione e l'inserimento di valvole termostatiche.

Caratteristiche dell'edificio di appartenenza:	
Numero dei piani	Due + PT
Data di edificazione	1800 circa
Strutture verticali:	Muri in pietra - Condizioni: Discrete
Solai:	Tipologia: Legno - Condizioni: Discrete
Copertura:	Tipologia: A quattro falde in ardesia - Rifacimento tetto coibentato e cornicione nel 2016 - Condizioni: Buone
Facciate:	Intonacate e tinteggiate con segni di effluorescenze e distacchi di intonaco Condizioni: Scadente
Scale:	Tipologia: Scala condominiale rampa unica - Condizioni : scadenti Scala interna appartamento: rivestimento gradini in lastre di marmo bianco Condizioni: Normale
Portone Civ. 28	Tipologia: Portone a due ante - Condizioni: Discrete
Pareti interne :	Pareti scale in tinta lavabile - Condizioni: Scadenti Corrimano in metallo

Impianti comuni:	
Citofonico:	Presente
Ascensore:	Non presente
Gas:	Alimentazione gas di città
Elettrico:	Sottotraccia
Fognatura:	Allacciata alla rete comunale



CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390 cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it

Idrico:	Allacciata alla rete comunale
Illuminazione	Plafoniera a parete

Caratteristiche dell'appartamento (ristrutturato nel 1997)	
Porta ingresso:	Due ante in legno - Condizioni: Discrete
Porte interne	Legno tamburate - Condizioni: Normali
Infissi esterni:	Persiane in PVC - Condizioni: Discrete
Infissi interni:	Finestre in alluminio e vetro semplice - Condizioni: Normale
Cucina:	Bancone in marmo , elementi incassati, lavello in alluminio
Bagni:	Pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro Condizioni: Normale
Pavimenti:	Piastrelle rettangolari di colore beige - Condizioni: Normale
Pareti:	Intonaco e tinteggiatura bianca con segni di umidità - Condizioni: Discrete

Impianti dell'appartamento:	
Citofonico:	Presente
Gas:	Alimentazione gas metano
Elettrico:	Incassato, con salvavita
Fognatura:	Allacciata alla rete comunale
Idrico:	Sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
Termico:	Autonomo con calderina a metano e termosifoni in alluminio e produzione ACS anno 1997 18 KW Modello Vaillant VHW182EM
Classe di prestaz. energetica globale	APE n 3334/2019 Classe G Prestazione energetica globale 193.96 Kwh/mq anno

La documentazione fotografica, alla quale si rimanda, rende sufficientemente conto delle condizioni dell'immobile rilevate sul posto.



CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390 cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it

(All 6 Fotografie immobile, All 16 Rilievo appartamento, All 17 APE n. 3334 del 28-01-2019)

1.6) SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO OGGETTO DI STIMA.

L'appartamento è composto dalle seguenti superfici calpestabili:

Soggiorno	mq 14,7
Prima Camera	mq 12,5
Seconda Camera	mq 15,5
Bagno	mq 3,94
Passaggio interno (scala)	mq 2,31
Cucina	mq 9,43

Totale superficie calpestabile appartamento mq 58,38

L'appartamento ha una superficie lorda commerciale mq 68,8.

Superficie lorda commerciale (area che comprende il 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne e il 50% delle pareti portanti interne e perimetrali).

La planimetria realizzata alla quale si rimanda, rappresenta la attuale disposizione dei vani.

L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva di mq 68,8.

1.7) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO

Sul bene gravano le seguenti formalità:

- Atto notarile pubblico in data 31/07/1997 di Notaio Giovanni Sacco - Genova derivante da atto tra vivi 112 compravendita Numero di repertorio 4395, Registro particolare n. 13164, Registro Generale n. 19741.

Unita' negoziale n. 1 Immobile a Genova Pegli Voltri Catasto fabbricati Sez. Urb. Pra Fg 13 Particella 175 Sub 12 Abitazione A5 di tipo ultrapolare Consistenza 4,5 vani Indirizzo Via Sapello n. 28 Int. 2 Piano 2.

A favore di acquirente _____ nato il _____ a _____ CF _____
relativamente all'unita' negoziale n. 1 per il diritto di proprieta' per la quota di 1/1
Contro venditore _____ nato il _____ a _____ C.F. _____
e _____ nata il _____ a _____ relativamente
all'unita' negoziale n. 1 per il diritto di proprieta' per la quota di 1/1.

- Atto notarile pubblico in data 23/11/2011 di Notaio Di Paolo Massimo - Genova derivante da atto tra vivi 112 compravendita Numero di repertorio 70644/29618, Registro particolare n. 29363, Registro Generale n. 41133.

Unita' negoziale n. 1 Immobile a Genova Pegli Voltri Catasto fabbricati Sez. Urb. Pra Fg 13 Particella 175 Sub 12 Abitazione A5 di tipo ultrapolare Consistenza 4,5 vani Indirizzo Via Sapello n. 28 Int. 2 Piano 2.

A favore di acquirente _____ nato il _____ CF _____
relativamente all'unita' negoziale n. 1 per il diritto di proprieta' per la quota di 1/1
Contro venditore _____ nato il _____ a _____ C.F. _____
relativamente all'unita' negoziale n. 1 per il diritto di proprieta' per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

- Atto notarile pubblico in data 23/11/2011 di Notaio Di Paolo Massimo - Genova Numero di repertorio 70645/29619, Registro particolare n. 7305, Registro Generale n. 41134.



CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390 cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it

Ipoteca volontaria 0168 *Concessione a Garanzia di mutuo* - Capitale € 108.000,00 Spese € 108.000,00 Totale € 216.000,00 Presenza di condizione risolutiva Durata 25 anni Stipulazione contratto unico Si.

Unita' negoziale n. 1 Immobile a Genova Pegli Voltri Catasto fabbricati Sez. Urb. Pra Fg 13 Particella 175 Sub 12 Abitazione A5 di tipo ultrapopolare Consistenza 4,5 vani Indirizzo Via Sapello n. 28 Int. 2 Piano 2.

A favore di creditore ipotecario domicilio
PI relativamente all'unita' negoziale n. 1 per il diritto di proprieta' per la quota di 1/1
Contro debitore ipotecario nato il a C.F.

relativamente all'unita' negoziale n. 1 per il diritto di proprieta' per la quota di 1/1.

La Banca come sopra rappresentata, concede a titolo di mutuo, ai sensi dell'art. 38 e seguenti del dlgs 01-09-1993 n. 385 - testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di seguito denominato t.u.b. - alla parte mutuataria, che accetta la somma di euro 108.000,00...il tasso annuo effettivo globale (taeg) e' pari al 3,866%. La concessione dell'ipoteca e' fatta per la somma di euro 216.000,00 la quale comprende e garantisce: l'importo del capitale mutuato; gli interessi che ai soli fini dell'iscrizione si determinano al tasso del 3,50% nominale annuo;

- Atto notarile pubblico in data 29/01/2018 di Pubblico Ufficiale Tribunale PI 80044550103 - Genova Numero di repertorio 351/2018, Registro particolare n. 961, Registro Generale n. 6521.

Ipoteca giudiziale 0281 Decreto ingiuntivo - Capitale € 10.049,48 Totale € 18.000,00.

Richiedente Avv. Manuela Macconi Via Fieschi n. 8/3 Genova.

Unita' negoziale n. 1 Immobile a Genova Pegli Voltri Catasto fabbricati Sez. Urb. Pra Fg 13 Particella 175 Sub 12 Abitazione A5 di tipo ultrapopolare Consistenza 4,5 vani Indirizzo Via Sapello n. 28 Int. 2 Piano 2.

A favore di relativamente
all'unita' negoziale n. 1 per il diritto di proprieta' per la quota di 1/1
Contro nato il a C.F. relativamente
all'unita' negoziale n. 1 per il diritto di proprieta' per la quota di 1/1.

- Atto notarile pubblico in data 27/09/2018 di Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari PI 80041970106 - Genova Numero di repertorio 9037, Registro particolare n. 24898, Registro Generale n. 32945.

Atto esecutivo o cautelare 726 *Verbale di pignoramento immobili*.

Richiedente Avv. Rosalia Bazzurro CF BZZ RSL 65A51 D969J Via XX Settembre n. 33 Genova.

Unita' negoziale n. 1 Immobile a Genova Pegli Voltri Catasto fabbricati Sez. Urb. Pra Fg 13 Particella 175 Sub 12 Abitazione A5 di tipo ultrapopolare Consistenza 4,5 vani Indirizzo Via Sapello n. 28 Int. 2 Piano 2.

A favore di relativamente
all'unita' negoziale n. 1 per il diritto di proprieta' per la quota di 1/1
Contro nato il a C.F. relativamente
all'unita' negoziale n. 1 per il diritto di proprieta' per la quota di 1/1.

Il credito per il quale si procede ammonta ad Euro 12.301,01 oltre spese di notifica e successive occorrendo.

- Ricorso per intervento ex art 499 CPC e contestuale istanza ex art 41 TUB del 17/01/2019 di
nella procedura RGE n 687/2018 pendente nei confronti di

che "vanta alla data 14-01-2019 un credito pari ad Euro 111.159,40 e specificatamente Euro 28.839,33 per rate impagate, Euro 86.206,85 per capitale residuo, Euro 1.113,22 per interessi di mora al 14-01-2019 e con espressa riserva di intervento per ulteriore il credito relativo al c/c n. 00311/1000/00000574 che alla data del 14-01-2019 espone un saldo negativo per Euro 2.047,20 oltre interessi successivi".



CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390 cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it

La situazione debitoria di _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ nei confronti di Condominio di Via Sapello civ. 22-24-28-36R-40R Genova PI 95184930105 è attualmente la seguente:

Somma Capitale:

A) - Capitale liquidato in decreto	€ 10.049,48
B) - Interessi moratori dal 15/08/2016 al 06/06/2018	€ 30,62
C) - Totale	€ 10.080,10

Spese legali:

	Compenso	Esborsi
D) - Onorari liquidati in decreto	€ 730,00	
E) - Esborsi liquidati in decreto	€	145,50
F) - Spese generali 15% (su € 730,00)	€ 109,50	
G) - Costo copie	€	34,62

Spese legali successive

H) - Imposta registro titolo	€	302,00
I) - Onorari Fase esecutiva (redazione precetto 16-02-2018)	€ 225,00	
L) - Esborsi notifica titolo e precetto 16-02-2018	€	17,03
M) - Onorari Fase esecutiva (redazione precetto in € rinnovazione)	€ 225,00	
N) - Spese generali 15% (su € 450,00)	€ 67,50	
O) - Totale	€ 1.357,00	499,15

Accessori di legge

P) - CPA 4% (su € 1.357,00)	€ 54,28
Q) - IVA 22% (su € 1.411,28)	€ 310,48
R) - Totale	€ 364,76

Totale spese legali:

S) - Compensi	€ 1.721,76
T) - Esborsi	€ <u>499,15</u>
U) - Totale Spese legali (S+T)	€ 2.220,91
V) - TOTALE COMPLESSIVO DOVUTO (C+U)	€ 12.301,01

Oltre interessi, spese di notifica e successive occorrente.

1.8) ONERI E PESI DI NATURA CONDOMINIALE

La situazione debitoria di _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ nei confronti del condominio per spese ordinarie e straordinarie è attualmente la seguente: importo dovuto per l'appartamento sito in Via Sapello n.28 piano secondo a Genova per spese condominiali è il seguente:

Rendiconto al 18-01-2019

SCHEDA PERSONALE RENDICONTO RIFACIMENTO TETTO B	Euro 10.154,88
SCHEDA PERSONALE RENDICONTO ORDINARIO 2018	Euro 1.212,20
SCHEDA PERSONALE RENDICONTO TAB MILLESIMALI	Euro 729,80
TOTALE	Euro 12.096,88

oltre a tutte le ulteriori spese successive occorrente come per legge.

(All 15 Spese Condominiali)



CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390 cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it

2.0) STATO DI POSSESSO DEL BENE.

L'appartamento risulta essere di piena proprietà di _____ nato il _____ a _____ C.F. _____ in regime di separazione dei beni.

2.1) PROVENIENZA, OCCUPAZIONE E VINCOLI

2.1.1) PROVENIENZA

-L'immobile è stato acquistato in data 31.07.1997 da _____ da _____ vedova _____ (figlio) con atto notarile pubblico in data 31/07/1997 di Notaio Giovanni Sacco - Genova derivante da atto tra vivi 112 compravendita numero di repertorio 4395, Registro particolare n. 13164, Registro Generale n. 19741 , acquistato come bene personale del medesimo per un importo pari a 60 ML di vecchie Lire. - Nell'atto di compravendita si dichiara infatti che: *"la Signora _____ nata a _____) in data _____, coniugata in regime di comunione legale dei beni, fa' constatare che l'immobile acquistato con il presente atto dal proprio coniuge e' bene personale del medesimo per averlo acquistato con denaro personale proveniente da vendita beni personali della stessa"*.

- L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario _____ con atto notarile pubblico in data 23/11/2011 di Notaio Di Paolo Massimo - Genova derivante da atto tra vivi 112 compravendita Numero di repertorio 70644/29618, Registro particolare n. 29363, Registro Generale n. 41133.

L'immobile è stato venduto con servitù attive e passive per 135.000 Euro a corpo e il venditore dichiara di avere piena e libera disponibilità di quanto oggetto di vendita. Nell'atto di compravendita si dichiara anche che tra _____ e _____ *"esiste vincolo di parentela in linea collaterale di 2° grado essendo fratelli"*.

(All 11 Nota di trascrizione del 11-07-97, All 12 Ispezione Ipotecaria n 7445/3 del 14-01-19, All 13 Ispezione ipotecaria n Ge 21691 del 2019, All 14 Atto Compravendita Via Sapello 28-2)

2.1.2) OCCUPAZIONE

Attualmente l'appartamento civ n. 28/2 piano secondo risulta abitato dalla Signora _____, precedentemente coniugata dal 1991 con _____ - fratello di _____, attuale proprietario dell'immobile - a seguito di assegnazione della casa coniugale nella separazione consensuale tra i coniugi omologata dal tribunale di Genova il 08.01.2008; l'assegnazione è stata poi riaffermata nella sentenza di divorzio n 2573 del 08/09/2015, in cui si conferma: *"Il mantenimento dell'assegnazione della casa coniugale alla sig.ra _____, sita in Genova Via Sapello 28/2, per continuare a viverci con la figlia _____, maggiorenne ma economicamente non indipendente"*.

Se non trascritto, come nel caso specifico, il provvedimento di assegnazione della casa familiare non può essere opposto al creditore ipotecario che abbia iscritto sull'immobile un'ipoteca *anteriore* alla assegnazione della stessa, che legittimerebbe l'eventuale terzo acquirente a proporre una ordinaria azione di accertamento al fine di conseguire la dichiarazione di inefficacia del titolo e la condanna al pagamento di una indennità di occupazione illegittima.

Ma va sottolineato che l'assegnazione della casa familiare, pur se non trascritta, risale al 2008, quindi in data antecedente alla compravendita dell'immobile e alla iscrizione dell'ipoteca avvenute nel 2011, e che nella sentenza definitiva di cessazione del matrimonio del 2015 è stato riconfermata l'assegnazione della casa familiare, pur non essendo più nella disponibilità di _____ pertanto tale provvedimento *potrebbe essere opponibile a terzi* nei limiti del novennio, decorrente dalla sentenza di divorzio e finchè perdura l'efficacia della pronuncia giudiziale.

E' stata valutata, pertanto, anche *l'incidenza* sul valore di mercato stimato dell'immobile, dei cinque anni residui gravati dalla titolarità esclusiva di un diritto reale, decorrenti dall'anno corrente fino al 2024.



CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390 cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it

Si segnala infine che, nella allegata sentenza di divorzio, tra gli obblighi a carico del Sig. è indicato anche... " il pagamento del 60% delle spese straordinarie, come previste nel verbale della separazione consensuale , confermando l'ordine di versamento diretto a carico del datore di lavoro del Sig. | "

(All 7 Verbale e Omologa di separazione coniugale, All 8 Certificati Matrimonio Residenza Stato famiglia All 9 Verbale udienza divorzio Trib. Ge 17-07-2015, All 10 Sentenza cessazione matrimonio n. 2573-2015)

2.1.3) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: vedi paragrafo 2.1
- Atti di asservimento urbanistico: zona soggetta a vincolo paesistico ambientale
- Altre limitazioni d'uso: nessuno

3.0) CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE

3.1) STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Nel PUC definitivo l'immobile sito in Via Sapello n. 28 di Genova risulta inserito in *Ambito di Conservazione della via Antica Romana AC-AR*:

Sistema del paesaggio urbano strutturato lungo il percorso dell'antica romana di Levante e di ponente che costituisce una percorrenza meritevole di grande attenzione per il valore storico, simbolico, panoramico e culturale connesso alle trasformazioni successive che hanno coinvolto la città e di conseguenza il suo ruolo.

PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: tessuti urbani (TU)

Classe Sismica è 3 (DGR 216 del 17.03.2017)

Vincoli ambientali su estratto PUC: vincolo Beni Paesaggistici soggetti a tutela Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n.42 e s.m.i. - area di notevole interesse pubblico.

(All 3 Documentazione localizzazione, destinazione PUC definitivo e vincoli)

3.2) VINCOLI E SERVITU' CHE INSISTONO SULL'IMMOBILE

Il fabbricato in oggetto risulta inserito in area vincolata dal D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e a livello paesaggistico puntuale del PUC in zona come "*componente di paesaggio di rilevante valore come elemento storico-artistico ed emergenza rilevante*" e come *ambito costiero nel sistema di paesaggio Antica Romana, in quanto inserito nel sistema via antica romana del Ponente genovese.*"

La disciplina paesaggistica puntuale del Puc prevede, pertanto, che gli interventi devono essere pertanto incentrati alla conservazione del paesaggio, ricorrendo al restauro e al risanamento degli edifici utilizzando tecniche e materiali dell'edilizia tradizionale al fine del mantenimento dei caratteri stilistici e costruttivi dell'edificato storico, in particolare mantenendo le coperture in abbadini d'ardesia.

3.3) CONFORMITA' EDILIZIA

Poiché non si è potuto reperire il progetto originale del fabbricato, non è stato possibile verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, tuttavia, trattandosi di fabbricato costruito precedentemente alla data di entrata in vigore della legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150, si ritiene che tale circostanza non influisca negativamente sul valore del bene.

Non è stata reperita, inoltre, nessuna pratica edilizia per opere interne presentata in concomitanza ai lavori realizzati nel 1997, ma si e' potuto constatare che l'intervento realizzato non è conforme alle norme igienico sanitarie vigenti, in quanto l'attuale servizio igienico confina direttamente con la zona cottura della cucina non essendo dotato di un adeguato disimpegno, come richiesto dal



CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390 cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it

regolamento edilizio vigente del Comune di Genova, *che prevede che il servizio igienico debba avere accesso da corridoi, ingressi o altri vani di disimpegno*. E' necessario pertanto, realizzare una divisoria interna al locale bagno, anche in semplice cartongesso e con una porta interna a soffietto, per creare una compartimentazione tra i due vani.

3.4) CONFORMITA' CATASTALE

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale acquisita dalla scrivente, si sono riscontrate le seguenti difformità a livello planimetrico:

- demolizione di muro interno del wc pre-esistente e costruzione nuovi divisori per ampliamento locale bagno, con inserimento box doccia e sanitari in adiacenza al locale cucina,
- realizzazione di una tramezza che disimpegna la camera situata lato a Nord-Ovest.

(All 18 Difformità planimetriche riscontrate)

3.5) ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE

Per la regolarizzazione edilizia dell'immobile, per la realizzazione della compartimentazione sopra indicata (paragrafo 3.3), e' necessario predisporre la presentazione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art 6 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., che prevede il pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00 + € 32,80 per i diritti, più spese tecniche e oneri fiscali e per l'adeguamento catastale il pagamento di spese per bolli pari a circa € 100, più spese tecniche e oneri fiscali.

Pertanto gli oneri complessivi per la regolarizzazione del bene sono stimati nell'ordine di circa € 2.500,00, comprensivi di diritti e oneri professionali + oneri fiscali.

3.6) DECRETO DI ABITABILITA'

Per l'immobile sito in Via Sapello n. 28/2 piano secondo non è stato reperito il decreto di abitabilità.

3.7) DIVISIONE DEI BENI

Il bene in oggetto, per sua stessa natura e dimensioni non è ritenuto divisibile.

4.0) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

4.1) Fonti di informazione.

Le fonti di informazioni consultate sono state le seguenti:

- Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Esame della banca dati dei valori di mercato espresso dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dalla Fiaip
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliari proposti dai principali quotidiani locali e da settimanali specializzati.



CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390 cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it

Riproduzione delle Fonti

Fonte: OMI - Osservatorio Immobiliare.

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/PRA' CENTRO STORICO TS.M. (P.ZZA SCIESA-V.FUSINATO-V.AIRAGHI-V.CORDANIERI)

Codice di zona: D38

Microzona catastale n.: 9

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2200	L	6	8,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1450	L	5,2	7,6	L

Fonte: Fiaip Guida Valore Casa

Prezzi abitazioni anno 2017	Ristrutturato / Nuovo		In buono stato		Da ristrutturare	
	Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max
Quartiere						
PRA-PALMARO - Via Sapello	1.598	1.786	1.457	1.598	1.269	1.457

4.2) Criteri di stima

L'immobile è stato stimato utilizzando il metodo dei coefficienti di differenziazione in riferimento al prezzo medio desunto dai borsini immobiliari selezionati ed applicando a tale valore medio i coefficienti utili e necessari ad allinearli al valore attribuibile all'immobile oggetto di stima.

I listini presi in considerazione sono:

- OMI Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Primo semestre 2018
 - Fiaip Guida Valore casa – Quotazioni anno 2017 (in buono stato) da cui emergono i seguenti valori:
 - quotazione minima OMI €/mq 1.000,00, quotazione max OMI €/mq 1.450,00 = quotazione media OMI €/mq 1.225,00;
 - quotazione minima Fiaip €/mq 1.457,00, quotazione max Fiaip €/mq 1.598,00 = quotazione media €/mq 1.527,50;
- da cui la Media Valori Minimi è €/mq 1228,50, la Media Valori Massimi è €/mq 1.524,00, la Media Valori Medi è **€/mq 1.376,25**.

4.3) Determinazione del Valore Medio di Mercato

Al valore Medio delle fonti indirette osservate pari a €/mq 1.376,25 si è ritenuto che risultassero incidenti nel discostarsi le seguenti caratteristiche dell'immobile con i relativi coefficienti:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELLA ZONA

(Zona soggetta a vincolo Paesistico Ambientale + € 2%, Inquinamento acustico 0%, Inquinamento Atmosferico 1%, Accessibilità intesa come raggiungimento dell'edificio per le barriere architettoniche 0%, Carrabilità al portone di ingresso e difficoltà di sosta per scarico e carico 0%, Assenza posti auto condominiali -2%) partecipano, ciascuna con il proprio coefficiente di



CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390 cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it

differenziazione, a determinare un'incidenza percentuale positiva pari a 1% dell'oscillazione della media delle fonti (+ €2.96);

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

(Coefficiente di piano ultimo senza ascensore -5%, Luminosità 0%, Orientamento prevalente (esposizione) -2%, Prospicienza verso strada basso traffico (panoramicità) -4%, incidenza percentuale negativa pari a -11% dell'oscillazione della media fonti (-€32,51);

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO

(Stato conservativo delle finiture esterne: prospetti – finiture di scale e atrio, basso stato conservativo; copertura, alto stato conservativo; incidenza percentuale negativa pari a -5,00 % differenziano il valore medio di mercato (- €14.78);

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Medio stato conservativo - incidenza percentuale pari a +- 0,0% differenziano il valore medio di mercato (+- €0,00).

Considerata l'incidenza delle singole caratteristiche estrinseche ed intrinseche relative all'immobile oggetto di stima, il valore da assumere come prezzo unitario medio in condizioni di libero mercato è pari a €/mq **€1.331,93** che applicato alla Superficie Lorda Commerciale come sopra individuata nella misura di mq **68,80** determina un **VALORE MEDIO DI MERCATO con coefficienti di differenziazione** pari a **€91.636,78**.

4.4) Determinazione del Valore Complessivo dell'immobile.

Per la determinazione del VALORE COMPLESSIVO dell'immobile sono inoltre stati considerati gli incrementi (positivi e negativi) corrispondenti a:

- oneri condominiali pregressi pari a - **€12.301,01**
- oneri di regolarizzazione edilizia e catastale - **€2.500,00**

Da cui risulta un valore pari a : **€91.636,78 - €12.301,01 - €2.500,00 = €76.835,77 arrotondato a €76.800,00**

E' stata valutata, inoltre, l'incidenza sul valore di mercato dell'immobile per i cinque anni residui (2019-2024) gravati dalla titolarità esclusiva di un diritto reale (p 2.1.2), effettuando il calcolo dell'usufrutto gravante sull'immobile per la durata di cinque anni sul valore stimato della proprietà e pari a €76.800,00 al tasso di interesse legale 0,80% , da cui risulta il valore dell'usufrutto pari a €2.999,73 e il valore della nuda proprietà pari a €73.800,27.

4.5) VALORE STIMATO A BASE D'ASTA.

Sul valore complessivo dell'immobile di €76.800,00 si è applicato un ulteriore coefficiente riduttivo pari al 10%, in considerazione dei tempi tecnici necessari all'immissione in possesso del bene, attualmente occupato e degli eventuali oneri a carico dell'acquirente per provvedere alla liberazione dei locali, da cui: prezzo a base d'asta appartamento sito in Via Sapello 28/2 Genova Prà : €76.800,00 x - 10% = €69.120,00 , arrotondato a €69.000,00.

5) NOMINA E OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DAL C.T.U.

- nomina con ordinanza in data 21/11/2018 come esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Roberto Bonino;
- giuramento in sede di udienza in data 12/12/2018;
- invio di AR all'esecutato, alla residente e pec al creditore procedente in data 20/12/2018 e 28/12/2018 **(All 4)**;
- verbale di sopralluogo presso l'immobile in data 07/01/2019 **(All 5)**;
- redazione perizia;
- redazione e deposito APE n. 3334 del 2019 **(All 17)**;

CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390 cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it

- redazione scheda riassuntiva (**AII 20**)

5.1) ACCERTAMENTI PRESSO ENTI ED UFFICI PUBBLICI.

- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione di visure e planimetrie catastali;
- accesso presso Conservatoria di Genova per ispezione ipotecaria su base informativa;
- accesso presso Anagrafe Comune di Genova per rilascio certificati matrimonio, residenza e stato di famiglia;
- accesso presso il Tribunale civile di Genova, archivio sezione famiglia per accesso fascicolo relativo alla separazione consensuale tra i coniugi e successiva sentenza di divorzio;
- accesso presso l'ufficio visura progetti del comune di Genova per verifica acquisizione elaborati grafici del progetto approvato;
- verifica certificazione di agibilità presso ufficio settore approvazioni e controllo attività edilizia del comune di Genova.

Sono state inoltre eseguite tutte le procedure previste dalla normativa vigente circa la pubblicità dell'attività della scrivente; copia della Consulenza Tecnica d'Ufficio è stata spedita per posta elettronica alla parte procedente e alla parte debitrice.

Quanto sopra reso per la verità ad espletamento dell'incarico ricevuto.



CTU Arch. Luciana Zuaro – Via Assarotti 39/6, 16122 Genova Tel./Fax +0390108376390 cell. +0393482259247, email: luciana.zuaro@gmail.com, pec: luciana.zuaro@archiworldpec.it

Documenti Allegati:

- All 1 Planimetria catastale appartamento
- All 2 Visura Agenzia del Territorio
- All 3 Documentazione localizzazione immobile, Destinazioni PUC definitivo, Vincoli
- All 4 Comunicazioni A/R
- All 5 Verbale sopralluogo
- All 6 Fotografie immobile
- All 7 Verbale e Omologa di separazione coniugale 08012008
- All 8 Certificati Matrimonio Residenza Stato famiglia
- All 9 Verbale udienza divorzio Trib. Ge 17-07-2015
- All 10 Sentenza cessazione matrimonio n. 2573-2015
- All 11 Nota di trascrizione del 11-07-97
- All 12 Ispezione Ipotecaria di n 7445-3 del 14-01-19
- All 13 Ispezione ipotecaria n Ge 21691 del 2019
- All 14 Atto Compravendita Via Sapello 28-2
- All 15 Spese condominiali
- All 16 Rilievo appartamento
- All 17 APE n. 3334-2019
- All 18 Difformità planimetriche riscontrate
- All 19 Legge 10_via sapello
- All 20 Scheda riassuntiva

A disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento

Genova, 11.03. 2019

Il CTU
Dott. arch. Luciana Zuaro

Arch. Luciana Zuaro
+39 010 8376390
+39 348 2259247

