TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI – **R.E. N° 610/2018**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

❖ **Prelios Credit Servicing S.p.A.** Creditore procedente

Avv. Roberto Cassinelli

contro

❖ Esecutato

* * * * *

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Ada LUCCA

RELAZIONE DI STIMA DELL' IMMOBILE SITO

IN S. STEFANO D'AVETO (Ge) Loc. Casoni civ.36B

(Appartamento e cantina)

* * * * *

Esperto d' Ufficio:

arch. Antonella De Gaetano

C.so Aurelio Saffi 35/7, 16128 - Genova -

Tel.338 9255695

Genova, 25/02/2019

INDICE

Premessa ed estremi dell'incarico pag.3

Conclusioni definitive " 4

2 Relazione di stima " 6

2.a Individuazione del bene " 6

2.b Identificazione catastale " 7

2.c Descrizione complessiva " 7

2.d Descrizione analitica dell'immobile " 9

2.e Stato di possesso " 12

2.f Vincoli ed oneri, Iscrizioni e trascrizioni, Difformità " 12
Urbanistica, Edilizia,Catastale,Amm.ne,Provenienze,Agibilità

3 Stima " 19

3.a Formazione di lotti " 19

3.b Oggetto della stima " 19

3.c Criteri di stima " 20

3.d Stima dell'immobile " 21

3.e Esposizione analitica adeguamenti e correzioni di stima " 21

4 Attestazione di Prestazione Energetica " 23

***

ELENCO DEGLI ALLEGATI

All.to A Certificato di Residenza

All.to A1 Estratto certificato Matrimonio

All.to B Quotazioni Osservatorio Immobiliare OMI

All.to B1 Quotazioni Borsino Immobiliare

All.to C Planimetria rilievo stato attuale appartamento e cantina

All.to D Visura Catastale attuale

All.to D1 Visura Catastale storica

All.to D2 PlanimetriaCatastale

All.to D3 Estratto di mappa C.T.

All.to E Documentazione fotografica

All.to F Progetto Edilizio

All.to F1 Licenza Edilizia

All.to F2 Normativa e vincolo idrogeologico

All.to F3 Mail risposta a chiarimenti –Comune di S. Stefano D'Aveto- Edilizia Privata

All.to G Mail Risposta agenzia delle Entrate – Contratti di Locazione

All.to H Attestato di Prestazione Energetica- APE

All.to I Atto di Provenienza-Donazione

All.to I1 Atto di Acquisto

All.to I2 Atto di vincolo urbanistico

All.to Sub 1 – copia perizia formato "privacy": relazione, planimetria, foto e APE

***

PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Antonella De Gaetano con studio in Genova, C.so A. Saffi civ. 35 int. 7, tel. 338 9255695, libero professionista, PEC: antonella.degaetano@archiworldpec.it, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n° 1528, nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dal G.E. Ill.ma dott.ssa Lucca Ada, esperto d'Ufficio ed ha prestato il giuramento di rito trasmettendo in via telematica l'accettazione dell'incarico il giorno 29/11/2018.

******

In relazione all'incarico ricevuto il perito sottoscritto ha:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio della Provincia di Genova, Ufficio Cartografico ed Ufficio Tecnico del Comune di Santo Stefano D'Aveto, Ufficio Anagrafe ed Ufficio Stato Civile del Comune di Santo Stefano D'Aveto, Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Chiavari – Servizio Pubblicità Immobiliare, Archivio Notarile di Genova e Provincia);

-Compiuto in data 18/12/2018 alle ore 10:00 l'accesso ai beni pignorati siti in Provincia di Genova, Comune di Santo Stefano D'Aveto, costituiti dall'immobile ad uso abitazione individuato con il civ. 36 B, piano secondo, in Località Casoni e dal locale cantina posto al piano terra dello stesso edificio.

* * * * *

CONCLUSIONI DEFINITIVE

Esecuzione Immobiliare	**n. 610/18**
Promossa da	**Prelios Credit Servicing S.p.A.**
Debitore	
Quote di proprietà	L'intera proprietà è così composta: - Quota di 1/1 dell'immobile ad uso residenziale ed annesso locale ad uso cantina, siti in Provincia di Genova, Comune Santo Stefano D'Aveto, Località Casoni 36 B , piano terra e secondo. In capo a: nato a SANTO STEFANO D`AVETO il
Regime patrimoniale	Bene personale, pervenuto per accettazione di donazione
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	**ISCRIZIONI IPOTECARIE:** - **Iscrizione n.** del 15/11/2006 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 20/10/2006 Notaio Carlo Rivara di Chiavari rep. A favore di BANCA CARIGE SPA CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede in

	Genova Codice Fiscale 03285880104 (Domicilio ipotecario eletto: Genova via Cassa di Risparmio 15). Contro nato a SANTO STEFANO D'AVETO il c.f.: in qualità di terzo datore. nato a Santo Stefano D'aveto il codice fiscale in qualità di debitore non datore di ipoteca. nata a Genova il codice fiscale in qualità di debitore non datore di ipoteca. Capitale euro 100.000,00 ipoteca euro 200.000,00 durata 20 anni. - **Iscrizione n.** del ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal GIUDICE DI PACE di Chiavari rep. A favore di COFACE COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI S.P.A. con sede a Milano Codice Fiscale 09035390153 (Domicilio ipotecario eletto: Avv. M. Fiore, V.le Millo 74/5 Chiavari GE). Contro nato a Santo Stefano D'Aveto il codice ficale Capitale 3.752,29 ipoteca euro 6.000,00. - **Iscrizione n.** del ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ipoteca della riscossione del rep. A Favore di EQUITALIA NORD SPA con sede a Milano codice fiscale 07244730961 (Domicilio ipotecario eletto: Via Delle Casacce 1 – Genova). Contro nato a Santo Stefano D'Aveto il codice fiscale Capitale euro 104.828,55 ipoteca 209.657,10. **TRASCRIZIONI:** **Trascrizione n.** del verbale di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO DI GENOVA in data rep. A favore di PRELIOS CREDIT SERVICING SPA con sede a Milano Codice Fiscale 08360630159. Contro nato a Santo Stefano D'Aveto il codice fiscale
Stato di possesso e occupazione	Non risultano all'Agenzia delle Entrate, contratti di locazione presso l'immobile in esame. Pertanto l'immobile è in stato di occupazione libero.
Determinazione conclusiva del valore dell'immobile	Valore libero mercato € 33.000,00 Valore ridotto del 10% € 29.700,00 A dedurre: pratiche di regolarizzazione edilizia comunale e catastale complessivi Cfr. p.to 1 della relazione € 5.000,00 Valore a base d'asta € 24.700,00 Arrotondato ad **€ 25.000,00** (Euro venticinquemila/00)

Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	Per le irregolarità riscontrate si rimanda al paragrafo specifico.

2 – RELAZIONE DI STIMA

Il perito sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., effettuando la visura "elenco formalità" presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare. Inoltre sono stati recuperati copie dei seguenti atti:

- All.to I: Atto di provenienza – Donazione del 20.10.2006
- All.to I1: Atto di Acquisto del 31.01.1972

2.a – Individuazione del bene

Il bene pignorato è costituito da:

- Intera proprietà dell'immobile ad uso residenziale ed annesso locale ad uso cantina, siti in Provincia di Genova, Comune Santo Stefano D'Aveto, Località Casoni 36 B, piano terra e secondo.

Confini:

- Abitazione:

  L'appartamento confina partendo da Nord e procedendo in senso orario: tramite muri perimetrali su area pertinenziale comune confinante con il terreno contraddistinto con il mappale 68; tramite muri perimetrali con terrazza di accesso ai civv.36 B e 36 C del fabbricato e su area pertinenziale comune confinante con il terreno contraddistinto con il mappale 75; tramite muri perimetrali su area pertinenziale comune confinante con il terreno contraddistinto con il mappale 80; tramite muri perimetrali in aderenza con il fabbricato contraddistinto con il civ. 33.

  Sotto con appartamento civ. 36 A.

Sopra con appartamento civ. 36 C.

- Cantina:

  confina partendo da Nord e procedendo in senso orario: tramite muri in comunione con locale ad uso cantina n°3; tramite muri in comunione con spazio disimpegno comune; tramite muri in comunione con cantina n° 1; tramite muri in comunione con immobile contraddistinto dal civ. 33

  Sopra con appartamento civ.36 A.

2.b – Identificazione catastale (All.ti D – Visure e planimetrie catastali)

L'immobile è sito nel Comune di Santo Stefano D'Aveto (Ge), Località Casoni 36 B int. 2, piano T e 2°, risulta iscritto al C.E.U del Comune di Santo Stefano D'Aveto in capo a:

- nato a SANTO STEFANO D`AVETO il COD FISC. Proprieta` per 1/1 bene personale.

Con i seguenti riferimenti:

Comune di SANTO STEFANO D`AVETO - Provincia di GENOVA

Catasto Fabbricati Foglio: 80, Particella: 575, Sub.: 3, zona cens.: 2, categoria: A/3, Classe 1, consistenza: 4,5 vani, Superficie catastale: totale 78,00 mq, Tot. Escluse aree scoperte 78,00 mq; Rendita 302,13 Euro (All.to D – Planimetrie e Visure catastali)

Si precisa che le tre unità immobiliari costituenti il fabbricato in oggetto hanno ingressi indipendenti contrassegnati con i civv. 36 A, 36 B, 36 C e non sono individuati dagli intt. 1,2 e 3 come nelle visure catastali.

2.c – Descrizione complessiva e sintetica del bene

Caratteristiche della zona e del fabbricato contenente l'immobile oggetto della stima.

(All.to E – Documentazione fotografica)

L'appartamento oggetto della presente stima, appartiene ad un fabbricato ad uso residenziale sito in Provincia di Genova, Comune di Santo Stefano D'Aveto, Località Casoni civ. 36B. Il Comune è ubicato in Val D'Aveto, nei pressi del fiume Aveto, in una conca alpestre dominata dalla sommità del Monte Maggiorasca e del Monte Bue; è situato a circa 1.000 mt s.l.m. ad est di Genova,da questa raggiungibile in circa 1,40 h. di macchina.

Il suo territorio fa parte del Parco Naturale Regionale dell'Aveto. L'economia si basa sulla produzione agricola e sul turismo e, nel periodo invernale, grazie agli impianti sciistici ed agli anelli di sci di fondo, è meta di sciatori provenienti dal territorio metropolitano, dalla Fontanabuona, dal Tigullio e dalle altre province confinanti con la Liguria. La stagione turistica invernale risente annualmente delle condizioni climatiche, vista la vicinanza al mare.

La frazione Casoni si trova a circa 20 minuti di macchina dal centro del Comune di Santo Stefano d'Aveto, in zona periferica i cui terreni sono prevalentemente non produttivi, seminativi, prativi nudi ed arborati e sprovvista dei servizi essenziali.

L'edificio, derivante da un ampliamento e ripristino di un fabbricato rurale eseguito a metà degli anni '70 del secolo scorso, è costituito da 4 piani fuori terra, di cui il piano terra (seminterrato) ad uso cantine e spazi comuni ed i tre piani soprastanti ad uso abitativo con un appartamento per piano avente ingresso indipendente.

Attualmente la struttura portante dell'immobile è in muratura, solai e copertura in legno, mentre le scale e la terrazza esterne hanno verosimilmente struttura portante in c.a. e solaio in laterocemento.La scala esterna di accesso ai civv. 36 B e 36 C ha alzate e pedate in

ardesia, ringhiera in ferro e legno, mentre la terrazza ed i pianerottoli hanno pavimentazione in pietra di Luserna a spacco.

Non è presente l'impianto ascensore.

Le facciate dell'edificio sono intonacate e tinteggiate in bianco, il tetto a falde in legno con finitura in marsigliesi.

Lo stato di manutenzione delle parti condominiali è buono.

Dall' atto di vincolo con planimetria allegata (Cfr.All.to I2) si evince che l'edificio è dotato di area a verde e parcheggi pertinenziali; dal sopralluogo effettuato lo spazio dedicato ai parcheggi è parzialmente occupato dall'ampliamento della scala di accesso.

2.d – Descrizione analitica dell'appartamento e della cantina

2.d.1 – Appartamento (Cfr All.ti C ed E)

L'unità immobiliare, adibita ad uso residenziale, si trova al secondo piano ed è composta da ingresso, disimpegno, zona soggiorno-pranzo con parete attrezzata a cucina in muratura, servizio igienico e due camere. È presente una piccola loggia esterna a protezione dell'accesso all'appartamento.

Finiture

Pavimenti: i pavimenti sono in piastrelle ceramiche quadrate simil cotto in tutta la casa ad eccezione delle camere dove i pavimenti sono in listoncini di legno.

Rivestimenti: le pareti sono intonacate, in parte tinteggiate di bianco a finitura rustica ed, in parte rivestite con perlinato di legno; lo stesso dicasi per i soffitti.

Infissi interni: la porta caposcala è in legno non blindata con specchiature vetrate, le porte interne mancano tranne quella del bagno che è in legno.

Finestre: le finestre sono in legno con vetrocamera recentemente sostituite.

Serramenti esterni: sono persiane alla genovese in metallo color verde.

Nel complesso le finiture dell'appartamento si presentano in uno stato di manutenzione molto buono.

L'esposizione dell'appartamento è: camere a nord, soggiorno e cucina a sud, l'ingresso ad est ed il bagno ad ovest; l'illuminazione dei vani è buona.

Sanitari: apparecchi e rubinetterie di tipo corrente ed in buono stato.

Altezza: m. 2.55.

TV: presente.

Elettrico: sottotraccia sfilabile.

Termico e produzione di acqua calda: il riscaldamento, i cui terminali sono termosifoni in alluminio, è termoautonomo con stufa a legna che integra anche il riscaldamento dell'accumulo dell'acqua calda sanitaria, prodotta principalmente mediante scaldacqua elettrico.

2.d.2 – Cantina

Il piano seminterrato dell'edificio, a cui vi si accede dal lato sud, è destinato a cantine e spazi comuni. La cantina in esame, contrassegnata con il n°2 nella planimetria catastale, è la seconda sul lato sinistro e confina, da nord in senso orario con: cantina n°3, spazi comuni, cantina n°1 e muro comune con edificio adiacente.

La cantina ha forma regolare, presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche di colore chiaro, porta in legno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in bianco. Impianto elettrico sottotraccia di base con interruttore, presa e punto luce. Altezza m.2,45.

Il portoncino di ingresso comune è in legno in pessimo stato manutentivo.

Tabella superficie

Vani	**A** Superficie calpestabile mq	**B** Superficie Netta + divisori interni - mq	**C** Superficie Lorda	Coeff.ti determ. Sup. comm.	**D** Superficie virtuale mq
Soggiorno/ang. cottura	24,70			1,00	
Camera 1	11,33			1,00	
Camera 2	11,02			1,00	
Ingresso	5,83			1,00	
Disimpegno	1,85			1,00	
Bagno	3,97			1,00	
Totale	58,70 appr. **59,00**				
Mq netti + tramezze interne		**61,42**		1,00	
Superficie comprensiva dei muri perimetrali			**78,00**	max 10% sup. **B**	67,46
Cantina	9,61		**12,18**	0,20	2,43
	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE				69,89 appr. **Mq. 70,00**

Applicando i parametri sopraindicati si ottiene la

superficie commerciale pari a mq.70,00

Per i criteri di computo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750:2005, abrogata dalla UNI EN 15733:2011, applicabile sia agli immobili ad uso residenziale che commerciali, che prevede:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali secondo quanto segue:

a) 100% superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;

c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali comunque non superiori al 10% della somma dei punti a) e b);

d) Fattore moltiplicatore 0,20 per la cantina.

* * * * *

2.e – Stato di possesso dell'appartamento (Cfr All.ti D e D1 – visure catastali; Certificazione notarile agli atti; – All.to I e I1 – Atti provenienza; All.to G – Risposta Agenzia delle Entrate)

L'immobile oggetto di pignoramento, costituito dalla piena proprietà dell'appartamento sito in Provincia di Genova, Comune di Santo Stefano D'Aveto Località Casoni civ. 36B int. 2 piano secondo, risulta di proprietà di:

- nato a SANTO STEFANO D`AVETO il
- Proprieta` per 1/1 bene personale

Da un successivo controllo presso l'Agenzia delle Entrate non risulta nessun contratto di locazione registrato nell'immobile in esame.

Pertanto l'immobile è da considerarsi libero.

* * * * *

2.f – Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

2.f.1 – L'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

La Licenza Edilizia in data 08-02-1975 ha richiesto, come condizione speciale, l'atto di vincolo nei confronti del Comune di S. Stefano D'Aveto dell'area di pertinenza del caseggiato, in parte a verde ed in parte a parcheggio, come meglio specificato nell'atto stesso allegato alla presente. (Cfr. all. ti F, F1, F2, F3 e I2)

2.f.2 – **ISCRIZIONI**

Sul bene di cui sopra, alla data del 13.02.2019, gravano le seguenti ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- Iscrizione n. 12824/2222 del 15/11/2006 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 20/10/2006 Notaio Carlo Rivara di Chiavari rep. 163514/18481.

A favore di BANCA CARIGE SPA CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede in Genova Codice Fiscale 03285880104 (Domicilio ipotecario eletto: Genova via Cassa di Risparmio 15).

Contro nato a SANTO STEFANO D'AVETO il codice fiscale in qualità di terzo datore.

nato a Santo Stefano D'aveto il codice fiscale in qualità di debitore non datore di ipoteca.

nata a Genova il codice fiscale in qualità di debitore non datore di ipoteca.

Capitale euro 100.000,00 ipoteca euro 200.000,00 durata 20 anni.

- Iscrizione n.5707/511 del 10/07/2013 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal GIUDICE DI PACE di Chiavari rep. 376/2010.

A favore di COFACE COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI E RIASSICURAZIONI S.P.A. con sede a Milano Codice Fiscale 09035390153 (Domicilio ipotecario eletto: AVV. M. Fiore, V.le Millo 74/5 Chiavari GE).

Contro nato a Santo Stefano D'Aveto il codice ficale Capitale 3.752,29 ipoteca euro 6.000,00.

- Iscrizione n. 9593/1121 del 04/12/2015 ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ipoteca della riscossione del 01/12/2015 rep. 2321/4815.

A Favore di EQUITALIA NORD SPA con sede a Milano codice fiscale 07244730961 (Domicilio ipotecario eletto: Via Delle Casacce 1 – Genova).

Contro nato a Santo Stefano D'Aveto il

codice fiscale

Capitale euro 104.828,55 ipoteca 209.657,10.

2.f.3 – TRASCRIZIONI

Sull'immobile grava la seguente TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE:

- TRASCRIZIONE N. 8741/6954 del 18/09/2018 verbale di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO DI GENOVA in data 29/08/2018 rep. 8287/2018.

A favore di PRELIOS CREDIT SERVICING SPA con sede a Milano Codice Fiscale 08360630159.

Contro nato a Santo Stefano D'Aveto il

codice fiscale

(Si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti)

2.f.4 – Difformità urbanistico-edilizie (Cfr.all.ti C, F, F1, F2, F3 e I2)

Il perito sottoscritto ha svolto le debite ricerche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Santo Stefano D'Aveto e presso l'Ufficio del Territorio - Catasto dei Fabbricati al fine di verificare, per l'immobile in oggetto, la conformità dello stato attuale del bene in relazione alle risultanze catastali e progettuali.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santo Stefano D'Aveto è stato reperito il progetto n°82 del 1974, per ampliamento e ripristino di un fabbricato rurale da adibire ad

abitazione. Nessuna altra pratica, inerente l'immobile in esame, risulta presente presso l'archivio dell'Edilizia Privata del Comune, come dichiarato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Si rileva che l'iter del progetto di cui sopra non è mai stato concluso, in quanto non risulta essere mai stata presentata la fine lavori e la successiva richiesta di agibilità.

In effetti, tali mancanze procedurali sono motivate da quanto è emerso dal confronto tra il progetto e lo stato attuale:

- L'intero ultimo piano (sottotetto), soprastante l'appartamento in esame, non rientrando nel computo della volumetria di progetto, si ritiene essere interamente abusivo;
- La scala di accesso all'appartamento in oggetto, prevista nel progetto assentito, è stata ampliata e modificata con l'inserimento di loggia e terrazza al piano in esame ed è stata fatta proseguire al piano terzo abusivo.

  Inoltre, l'ampliamento e la modifica della scala d'accesso di cui sopra, ha permesso di realizzare, al piano primo, sottostante l'unità immobiliare in oggetto, un volume ed una loggia antistante l'ingresso indipendente civ. 36 A.
- Il sedime del corpo di distribuzione, di cui al punto precedente, occupa l'area destinata a parcheggio, così come rappresentata nell'atto di vincolo assunto nei confronti del Comune di S. Stefano D'Aveto, atto richiesto come condizione speciale nella Licenza Edilizia in data 08-02-1975. (All.to F1)
- Sono state realizzate modifiche interne al piano secondo in esame, (civ. 36 B), che riguardano, principalmente, lo

spostamento del soggiorno nel vano adiacente la cucina, previa demolizione della tramezza di separazione tra cucina e camera;

- Il piano terra (seminterrato) ad uso cantine è stato ampliato con la chiusura del portico rappresentato in progetto; inoltre la distribuzione interna è completamente diversa dal progetto assentito.

In merito alla sanabilità delle opere abusive, è stato chiesto un parere dall'Ufficio Tecnico del Comune. (Cfr. All.to F3 - Mail Risposta Comune Ufficio Tecnico)

A seguito del colloquio con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale è emerso che l'area ricade in zona di vincolo paesaggistico, già all'epoca del progetto, pertanto le opere interne sono sanabili, mentre le opere riguardanti la scala di accesso potrebbero essere sanate a fronte di un progetto di riqualificazione della scala di accesso senza creare volumentrie e/o logge, che tenga conto delle superfici sottoposte a vincolo parcheggio e a verde, come da atto d'impegno allegato. Il Tecnico ha precisato che per avere una risposta più puntuale, occorre un progetto dettagliato.

Sicuramente non sono sanabili il piano terzo (sottotetto), le logge esistenti e l'ampliamento del piano terra (cantine) costituenti aumento di volumetria.

La regolarizzazione dal punto di vista edilizio per quanto concerne il terzo piano, interamente abusivo, vista l'impossibilità di sanare quanto eseguito, non può prescindere dalla demolizione e ricostruzione secondo quanto indicato nel progetto approvato.

I costi per l'esecuzione dei lavori di demolizione dell'attuale terzo piano e ricostruzione della copertura come da progetto, considerando anche i costi di realizzazione impianto cantiere, spese per trasporto e oneri di discarica dei materiali di risulta derivanti dalle demolizioni, oltre le spese tecniche necessarie, considerando anche la localizzazione dell'intervento da eseguire, possono essere stimati, in modo puramente indicativo per quanto richiesto con la tipologia dell'incarico, come segue:

- Impianto di cantiere ed opere provvisionali € 14.000,00
- Demolizioni, trasporti e oneri PP.DD. € 12.500,00
- Cordolo in C.A. con adeguamento antisismico € 7.500,00
- Struttura lignea primaria, secondaria, tavolati, coibentazione, manto di copertura in tegole marsigliesi, lattonerie € 34.000,00
- Oneri professionali, progetto, strutture, sicurezza € 8.000,00

Per complessivi € 76.000,00, oltre oneri di legge.

2.f.5 - Difformità catastali

L'analisi della documentazione catastale ha permesso di verificare la rispondenza tra la planimetria catastale e lo stato visionato. Tuttavia tale corrispondenza, alla luce di quanto esposto in precedenza, non ha valore dal punto di vista della regolarità dell'immobile.

2.f.6 - Amministrazione del Condominio

L'edificio è composto da tre unità immobiliari e non è costituito in Condominio.

Non è noto sapere come vengono gestite le spese comuni.

2.f.7 – Provenienze

Dall'ispezione ipotecaria risulta confermato quanto indicato nella relazione notarile.

All'esecutato, l'immobile è pervenuto in proprietà, quale bene personale, per atto di donazione del 20/10/2006 Notaio Carlo Rivara di Chiavari rep. 163515/18482 trascritto il 15/11/2006 al n. 12825/9034 da potere di nato a Santo Stefano D'Aveto il codice fiscale . (Cfr. All.to I - Atto di Donazione)

A l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 31/01/1972 notaio Alberto Piaggio di Moconesi trascritto nel 1972 al n. 1297 da potere di nata a Santo Stefano D'aveto il

(Cfr. All.to I1 - Atto di Compravendita)

2.f.8 – Agibilità

L'immobile è privo di agibilità, sul punto si rimanda alla regolarità edilizia.

2.f.9 – Urbanistica

Nel Piano Regolatore Generale (Tav.C4) l'area su cui sorge l'immobile ricade in zona A1: zona ed edifici di particolare pregio. Inoltre è soggetto a vincolo paesaggistico D.M. 11.06. 1963.

Il Comune di Santo Stefano D'Aveto ricade nel territorio normato da mappature del Corpo Forestale dello Stato e l'edificio in oggetto ricade nella Sottozona 6 esente da vincolo idrogeologico (Cfr. Allegato F2 – Vincolo idrogeologico).

L'edificio ricade inoltre, in ambito territoriale Ambito 42, Zonizzazione assetto insediativo NI CO - Nucleo Isolato a regime normativo di Consolidamento, del P.T.C.P. (Cfr. All.to F -Cartografia).

* * * * *

3. – STIMA

3.a – Formazione di lotti

Il bene in oggetto è costituito da un appartamento ed una cantina, individuati con il subalterno 3. Non si ritiene utile, per la procedura, eseguire il frazionamento catastale della cantina dall'appartamento, anche in considerazione dell'irregolarità edilizia riscontrata.

3.b. - Oggetto della stima

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitazione, in stato di occupazione libero, così costituita:

Appartamento e cantina siti in Santo Stefano D'Aveto (Ge), Località Casoni 36 B int. 2, piano T e 2°; iscritti al C.E.U del Comune di Santo Stefano D'Aveto in capo a:

nato a SANTO STEFANO D`AVETO il

Proprieta` per 1/1 bene personale.

Con i seguenti riferimenti:

Comune di SANTO STEFANO D`AVETO

Provincia di GENOVA

Catasto Fabbricati Foglio: 80, Particella: 575, Sub.: 3, zona cens.: 2, categoria: A/3, Classe 1, consistenza: 4,5 vani, Superficie catastale: totale 78,00 mq, Tot. Escluse aree scoperte 78,00 mq; Rendita 302,13 Euro.

3.c - Criteri di Stima

Il perito sottoscritto, presi accordi con l'incaricato della SOVEMO, nominata custode del compendio pignorato, ha eseguito, in data 18/12/2018 alle ore 10:00, l'accesso al bene pignorato ed avendo, così, eseguito il rilievo fotografico e le misurazioni planimetriche, la sottoscritta è ora in grado di redigere la stima dell'immobile.

Criteri di Stima e Stima dell'immobile (Cfr. All.to B e B1 – Estratto Quotazioni Immobiliari OMI e Borsino Immobiliare).

La valutazione dell'immobile ad uso abitativo è effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, riferito al metro quadrato di superficie commerciale, effettuati gli opportuni raffronti con immobili a stessa destinazione d'uso nelle zone adiacenti e/o limitrofe di cui sono noti i valori recenti di compravendita, dei valori dell'Osservatorio Quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio che indicano per le abitazioni di tipo economico un minimo di € 415,00/mq ed un massimo di € 560,00/mq, di conseguenza il valore medio è di circa € 490,00/mq, e del valore di stima indicato dal Borsino Immobiliare, valori relativi a febbraio 2019, pertanto più aggiornati, che, per le abitazioni di tipo economico siti in fascia media in buono stato è pari a € 435,00/mq. Dal confronto si evince che, per la zona in cui sorge l'edificio cui appartiene l'immobile, il valore medio indicato dal Borsino immobiliare è compreso nell'intervallo indicato dai valori OMI anche se allineato sui minimi. L'analisi dei prezzi di vendita di immobili simili reperiti consultando i principali siti di annunci immobiliari hanno mostrato proposte di vendita con valori molto variabili in funzione della vicinanza agli impianti della stazione sciistica. Per le frazioni distanti dagli impianti di risalita, quale quella in cui si trova l'immobile oggetto di stima, i valori

riportati sono in linea con il valore medio/minimi dell'intervallo indicato dall'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate.

Si applicano i fattori correttivi seguenti:

- incrementativi del valore quali: 1) metratura commerciale 2) appartamento in buono stato manutentivo, così come le facciate ed il tetto.

- decrementativi: 1) Accesso all'edificio pedonale e difficoltoso nei mesi invernali; 2) Località distante dal centro comunale e dai principali servizi.

Per quanto sopra esposto, il valore di mercato proposto a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima, considerato in condizioni normali, è pari a €/mq 470,00.

3.d - Stima dell'immobile

Nel caso in esame si applica il valore medio OMI/Borsino Imm. Arrotondato €/mq 470,00.

Il perito sottoscritto, per quanto indicato nelle caratteristiche dell'appartamento e della sua ubicazione, stima il valore di mercato dell'immobile all'attualità pari ad €/mq 470,00 x mq 70 = € 32.900,00

Arrotondato ad € 33.000,00 (Euro trentatremila/00)

Si applica qui di seguito al valore sopraindicato, una riduzione forfettaria nella misura del 10% in assenza di garanzia per vizi e incentivo all'acquisto all'asta:

€ 33.000,00 x 0,90 = **€ 29.700,00 (Euro ventinovemilasettecento/00)**

3.e - Esposizione analitica adeguamenti e correzioni di stima

1. Oneri regolarizzazione urbanistica
2. Lo stato d'uso e di manutenzione
3. Lo stato di possesso
4. Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili

5. Spese condominiali insolute

***

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile riguardanti esclusivamente la regolarità edilizia.

1. Richiamando interamente il paragrafo sulla regolarità edilizia, in questa sede si ritiene di poter quantificare le spese occorrenti finalizzate a sanare le opere interne (appartamento e cantina) e quantificate in € 2.000,00 ca. oltre oneri di legge e comprensivi degli oneri comunali e professionali.

   Per quanto riguarda le irregolarità delle scale esterne, la stima può essere esclusivamente approssimata, poiché come precisato dal Tecnico Responsabile Comunale occorre un progetto dettagliato che tenga conto dei vincoli paesaggistici vigenti, nonché ridefinire il sedime dell'area sottoposta a vincolo parcheggio, ad oggi occupata dall'ampliamento della scala. Pertanto si considera, in via del tutto indicativa, il costo professionale riguardante il progetto in sanatoria del corpo scala, pari ad € 3.000,00 ca. oltre oneri di legge ed oneri comunali escluse le sanzioni non quantificabili.

   I costi delle opere occorrenti al ripristino dello stato assentito riguardanti l'edificio (terzo piano e piano cantine), non vengono presi in considerazione quali riduzioni del valore dell'immobile in esame, poiché, allo stato attuale, è impossibile l'attribuzione della quota condominiale spettante a carico dell'unità in oggetto.

Si precisa che il richiedente del progetto di ampliamento e ripristino del fabbricato era il padre dell'esecutato (con altri) da cui quest'ultimo ha ricevuto il bene in donazione.

2. - Non si applicano riduzioni;
3. - Non si applicano riduzioni;
4. - Non si applicano riduzioni;
5. – Non si applicano riduzioni;

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

Valore di mercato	€	29.700,00
Detrazione di cui ai P. ti precedenti:		
1.	€	5.000,00
2.	€	0,00
3.	€	0,00
4.	€	0,00
5.	€	0,00
Totale sommatoria detrazioni	€	24.700,00

Pertanto si stima l'immobile in esame, tenuto conto delle correzioni operate, in **€ 24.700,00.**

Arrotondato a € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00).

Corrispondente ad € 357,14 al metro quadrato.

Il bene verrà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e gradito, a corpo e non a misura.

* * * * *

4. - APE - Attestazione di Prestazione Energetica

Si allega il Certificato di Prestazione Energetica n. 6124, redatto dall'Ing. Emanuela Pierini in data 18.02.2019, n. prot. PG/2019/0052133 (All.to H)

* * * * *

Rimanendo a disposizione per quant'altro occorra aggiungere o precisare.

Genova, 25 febbraio 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Antonella De Gaetano