

Dott.Arch.Rossana Cuneo
Tel.010317984-3497550499
Fax 0103773731
rossana.cuneo@archiworldpec.it

C.so Torino 35/1
16129 Genova
cuneoros@hotmail.it
archi.cuneomaccio@gmail.com

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura n. R.E. 116/2014

Promossa da :

[REDACTED]

[REDACTED]

Intervenuti :

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Debitore esecutato

All'III.mo Sig.Giudice dell'Esecuzione: dr. P.Zampieri

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN MONTOGGIO (GE) Località Tre Fontane civ.10

Esperto d' Ufficio :

Arch. Rossana Cuneo

C.so Torino 35/ 1 - Genova



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.to A** Estratto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari
dell'Agenzia del Territorio
- All.to B** Documentazione anagrafica del Comune di Montoggio
- All.to C** Visure catastali e planimetrie
- All.to D** Rilievo fotografico
- All.to E** Documentazione del Comune di Montoggio - Edilizia Privata
- All.to F** Cartografia
- All.to G** Relazione visurista



PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Rossana Cuneo con studio in Genova, C.so Torino 35/1, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al numero 1340, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata, dal G.E. III.mo Dr. P.Zampieri esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 13 giugno 2014.

L'III.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

- a) verifichi l'esperto anzitutto la completezza della documentazione di cui all' art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei; provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In ogni caso, ai fini della valutazione della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne in casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia.



b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica soluzione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza
2. una sommaria descrizione del bene;
3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all' esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore
5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o dei vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando ,ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- le convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione della casa



coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio.

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali , obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dovranno essere indicati :

- le iscrizioni ipotecarie

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione delle istanze di condono, indicante il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dell'art.465, comma quinto del DPR del 6 giugno 2001, n.2001, specificando il costo del conseguimento in sanatoria.

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica.



- c) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato, ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sua giunta per tempo
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione nel corso delle operazioni peritali, informando contestualmente le parti che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine del deposito ,provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c. l'esperto dovrà depositare la propria relazione in cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

Autorizza fin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarre copia, non trovando applicazione, nel caso



di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n.675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali"; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato e all'uso del mezzo proprio per recarsi sul luogo ove si trova il compendio immobiliare oggetto di stima.

d) OMI, precisando in quale segmento tra il minimo ed il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.

In relazione all'incarico ricevuto, il perito sottoscritto, avendo:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio Agenzia del Territorio, Edilizia Privata del Comune di Genova, Archivio storico del Comune di Genova)
- commissionato e letto la relazione della visurista, necessaria per l'espletamento dell'incarico, data la mancanza nel fascicolo della relazione notarile
- effettuato il sopralluogo, in data **08/06/2017 alle ore 10,00** presso l'immobile sito in Montoggio località Tre Fontane civ.10, accedendo ai beni pignorati, ed effettuando rilievo fotografico e parziali misurazioni planimetriche, è ora in grado di redigere la presente Relazione di Stima.



LOTTO : immobile ad uso appartamento sito nel Comune di Montoggio,
Località Tre Fontane civ.10

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Oggetto del presente provvedimento sono due immobili situati nel Comune di Montoggio, località Tre Fontane 10 ;

- l'immobile principale è adibito a civile abitazione ed è composto da tre piani :

Il piano terra è destinato a locale di sgombero, con accesso direttamente dalla viabilità principale.

Il primo piano è composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

Il secondo piano è composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

Il piano sottotetto non presenta nessuna partizione interna con i tramezze, in quanto è ancora un cantiere .

L'accesso avviene da area esterna collegata alla via principale dalla quale si accede al portone situato sul retro della costruzione, a ciascun piano si accede dal vano scala comune.

- l'immobile secondario, accatastato come deposito, di fatto risulta semi-diroccato, non accessibile e quindi non è stato possibile effettuare alcuna verifica.

1.1 - Dati tecnici:

- L'immobile principale:

Piano terra

Non è stato possibile accedere ai locali situati al piano terra, di conseguenza non è stato possibile eseguire un rilievo corretto del piano terra, si è quindi tenuto conto dei rilievi allegati alla pratica comunale del 2005;quindi si avrà:

superficie netta pianoterra: circa mq 42,00

superficie lorda pianoterra : circa mq 55,00

Piano primo

Locale ad uso abitazione:

superficie netta appartamento: circa mq 42,00

superficie lorda appartamento: circa mq 55,00



Per cui la superficie commerciale del lotto costituito dal piano terra e dal primo piano sarà di circa mq.110,00 circa

Piano secondo

superficie netta appartamento: circa mq 42,00

superficie balconi realizzati (autorizzati ma non accatastati) : circa mq. 2,64 cad. calcolati ad 1/3 , si avrà che ciascun balcone ha una superficie di circa mq. 0,90 pertanto entrambi i balconi hanno una superficie pari a circa mq. 1,80

superficie lorda appartamento: circa mq 55,00

superficie lorda totale : circa mq. 57,00

Piano terzo

Non viene calcolata la superficie di suddetto piano, in quanto non è attualmente abitabile né risulta accatastato, è stato costruito un balcone con portafinestra non autorizzato.

L'immobile secondario

Stante la situazione semidiroccata dell'edificio non è stato possibile effettuare nessuna verifica.

1.2 – Identificativi catastali e descrizioni atto di provenienza

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montoggio, con le seguenti coordinate catastali:

1) appartamento articolato su due piani e precisamente: p.t con accessi indipendenti dalla Provinciale e dal lato Sud e p.1° con accesso indipendente dal lato monte a mezzo scala comune, di complessivi vani 7.

Censito al NCEU fg.51 map.172 sub.4 v.7 A/4 Cl. 1 cons. 7 vani, 129 mq,

R.C. € 249,45 di proprietà di [REDACTED]

C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà; in realtà sono adibiti ad abitazione solo i vani situati al primo piano; gli altri risultano inaccessibili .

2) appartamento posto al p.2° con accesso indipendente da lato a monte a mezzo scala comune di vani 3,5.

Censito al NCEU fg.51 map.172 sub.5 v.3,5 A/4 Cl. 1 cons. 3,5 vani, 66 mq,

R.C. € 124,72 di proprietà di [REDACTED]

C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.



3) locale ad uso deposito articolato su due piani e cioè T-1 con accesso dalla via Provinciale, mq.44 Censito al NCEU fg.51 map.501 sub.1 C/2 mq.16 Sup.Cat. 25 mq. R.C. € 56,19 di proprietà di [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà. p.t e map.501 sub.2 C/2 mq.28 Sup.Cat.41 mq. R.C. € 98,33 di proprietà di [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà primo piano.

1.3 – Regolarità catastale ed edilizia

L'immobile adibito ad abitazione è stato costruito anteriormente al 1967 ma, presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Montoggio, non è stato possibile reperire nessun progetto risalente all'epoca di costruzione; successivamente è stato presentato un Permesso di Costruire, in data 03/05/2006 che prevedeva:

- una nuova distribuzione dei locali interni ed il recupero del sottotetto
- modifica delle falde del tetto
- realizzazione di un abbaino per ciascuna falda e l'apertura di una nuova finestra sul prospetto sud-est
- realizzazione di due poggioli.

Dei lavori qui descritti ne sono stati realizzati solo una parte, e pertanto non è ancora stata presentata la variazione catastale ne' la fine lavori; inoltre si sono trovate discrepanze tra le opere realizzate e il progetto presentato.

E' stata reperita, presso l'Agenzia del Territorio, la planimetria catastale dell'immobile che, a seguito dei lavori realizzati, non corrisponde allo stato dei luoghi; in visura, inoltre, risulta una dichiarazione del 1998 (per opere eseguite nel 1995) per diversa distribuzione degli spazi interni ma non è stato possibile reperire tale pratica presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Montoggio.

Tutto ciò premesso, si può quindi affermare che l'immobile non abbia regolarità edilizia e che non risulti regolarmente accatastato.

Sarà quindi necessario regolarizzare la situazione edilizia e catastale dell'immobile.



Relativamente al locale deposito, lo stesso risulta costruito anteriormente al 1967 ma, presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Montoggio, non è stato possibile reperire nessun progetto risalente all'epoca di costruzione.

Successivamente non risulta nessuna pratica presentata

Tutto ciò premesso, si può quindi affermare che l'immobile non abbia regolarità edilizia e che non risulti regolarmente accatastato.

Sarà quindi necessario regolarizzare la situazione edilizia e catastale dell'immobile

1.4 – Indagine urbanistica:

Rispetto alla cartografia del vigente PUC del Comune di Montoggio del 2010 entrambi i fabbricati in oggetto sono compresi in area AR-B1.

1.5 – Vincoli:

Dalle indagini eseguite presso i competenti Uffici, gli immobili oggetto di pignoramento non risulterebbero vincolati.

1.6 – Confini:

L'immobile principale, ovvero l'intero fabbricato adibito ad abitazione, confina:

- a nord: tramite muri in comunione con il civico 9 stessa via.
- a est: tramite muri perimetrali con la strada provinciale
- a sud: tramite muri perimetrali con proprietà [REDACTED] e/o aventi causa
- ad ovest: tramite muri perimetrali terrapieno

L'immobile secondario confina:

- a nord: tramite muri perimetrali proprietà [REDACTED] e/o aventi causa
- a est: tramite muri perimetrali proprietà [REDACTED] e/o aventi causa
- a sud: tramite muri perimetrali zona di passaggio
- ad ovest: tramite muri perimetrali terrapieno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Il cespite in oggetto si trova in località Tre Fontane, nel Comune di Montoggio, a circa 14 km da Busalla, che a sua volta dista circa 28 km da Genova.

La zona, seppur centrale non è dotata di alcuna attività commerciale, nelle immediate vicinanze vi sono il Comune ed una trattoria, non vi sono altre attività commerciali.



Collegamenti pubblici:

Nelle vicinanze è presente la fermata della corriera che collega Montoggio con Busalla dove a sua volta è possibile prendere quella per Genova.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Casella, che si trova a circa 6 km di distanza, da cui parte il treno per Genova.

Il casello autostradale di Busalla è a circa 13 km, sull'autostrada A7 Genova-Milano.

Descrizione dell'immobile:

L'immobile è composto da 3 piani, piano terra, primo, secondo e sottotetto, ed è suddiviso in :

Piano terra:

- destinato a cantina; non è stato possibile accedervi

Primo piano:

- soggiorno con angolo cottura
- camera
- bagno

Secondo piano:

- soggiorno con angolo cottura
- camera
- bagno

Piano sottotetto: non presenta ancora una partizione interna di tramezze, in quanto è ancora un cantiere.

Le tre unità abitative sono collegate da scala comune interna.

Pavimenti:**primo piano**

in tutta la casa il pavimento è in piastrelle di ceramica di dimensioni 30X30 cm. color biscotto; nel bagno, invece, è presente un pavimento in piastrelle di ceramica azzurro chiaro di dimensioni 20x20cm .

Discreto lo stato di manutenzione.

piano secondo

Nella zona soggiorno e camera il pavimento è in parquet , in cucina ci sono piastrelle di ceramica beige chiara; il bagno risulta ancora in fase di completamento.



Pessimo lo stato di manutenzione

Pareti e soffitti

primo piano

le pareti e i soffitti sono tinteggiate di colori diversi, a seconda dei vari ambienti della casa.

La cucina è stata realizzata in muratura con le stesse piastrelle del rivestimento delle pareti, ceramica color beige posate a 45°, fino ad un'altezza di circa mt.1,50 da terra; al di sopra le pareti e il soffitto e sono tinteggiate.

Lo stato di conservazione è discreto.

piano secondo

Le pareti e i soffitti del secondo piano secondo sono tinteggiate di vari colori

La cucina è solo parzialmente agibile, è presente il lavabo in marmo ed un rivestimento in piastrelle di ceramica di color bianco, fino ad un'altezza 1,60 mt., le restanti parti sono tinteggiate di color bianco.

La restante parte di casa è ancora da ultimare

Bagni:

primo piano

Il bagno presenta doccia, bidet, lavabo e vaso; ha un rivestimento in piastrelle di ceramica azzurra fino ad un'altezza di circa mt. 1,40 , le restanti parti di pareti e soffitto sono tinteggiate color beige chiaro.

Lo stato di conservazione è discreto.

Finestre e persiane: le finestre sono in alluminio con doppio vetro, dotati di persiane in legno di color verde.

Porte: Il portone di accesso al fabbricato, è in legno .

Pessimo lo stato di conservazione.

Rubinerie: sono di tipo corrente.

Impianti: impianto elettrico sottotraccia, parzialmente ultimato, riscaldamento autonomo con elementi in alluminio al momento disattivato, al posto del quale viene utilizzata una stufa, per quanto riguarda il primo piano mentre, al secondo piano non è stato ancora realizzato l'impianto di riscaldamento.

L'appartamento al primo piano è abitabile, mentre per il **secondo ed il piano sottotetto** è



necessario provvedere ad ultimare i lavori prima di renderli abitabile.

Attualmente l'appartamento situato al primo piano risulta abitato dall'esecutato e dalla moglie; l'esecutato risulta ivi residente.

3. PROPRIETA' ATTUALE DEL BENE

Alla data del 05.09.2017

La proprietà dei seguenti immobili, e precisamente:

NCEU: Foglio 51 map.172 sub.4 v.7 A/4

NCEU: Foglio 51 map.172 sub.5 v.3,5 A/4

NCEU: Foglio 51 map.501 sub.1 C/2 mq.16

NCEU: Foglio 51 map.501 sub.2 C/2 mq.28

è di piena titolarità di

 C.F. 

meglio sopra generalizzato.

4. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

is.

2.

co

is.

3. 1

4. 1

del

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *che resteranno a carico dell'acquirente*

5.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

5.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:
nessuna.

5.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

5.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.



6. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE**7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****7.1 Attuali proprietari**

Dalle indagini esperite, presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di GENOVA-Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare, con aggiornamento al 05.09.2017, con riferimento al soggetto (e relativi danti causa) sopra generalizzato e agli immobili di cui all'oggetto:

RISULTA**alla data del 05.09.2017**

La proprietà dei seguenti immobili, e precisamente:

NCEU: Foglio 51 map.172 sub.4 v.7 A/4

NCEU: Foglio 51 map.172 sub.5 v.3,5 A/4

NCEU: Foglio 51 map.501 sub.1 C/2 mq.16

NCEU: Foglio 51 map.501 sub.2 C/2 mq.28

è di piena titolarità di

_____ meglio sopra generalizzato

7.2 Storia catastale ipotecaria del bene**7.2.1 Provenienza**

Gli immobili sono pervenuti per:

- scrittura privata autenticata _____ di Genova del _____
_____ a Genova _____ trascritta in data _____
_____ da _____

URBANISTICA: ante 67, successivamente non sono intervenute variazioni necessitanti provvedimenti e/o concessioni e/o sanatorie di sorta.

7.2.2 Ulteriori provenienze nel ventennio

- _____ in regime di comunione legale dei beni ma beni personali ai sensi art.179 c.c.l comma lett.F., detti beni sono pervenuti con rogito Notaio Claudio Canepa di Genova del



[REDACTED] trascritto in data [REDACTED] da [REDACTED] (di stato libero), [REDACTED] (di stato libero), [REDACTED] (in comunione beni), [REDACTED] (in comunione beni) e [REDACTED] (in separazione dei beni).

ATTENZIONE: il coniuge [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] interviene per confermare l'acquisto estraneo alla comunione dei beni.

Dalle stesse visure si evidenzia la regolarità delle volture precedenti.

8. STIMA DELL' IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA

8.1. Criteri di Stima:

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

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

8.2. Fonti di informazione:

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare



dell'Agenzia del Territorio; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall' Osservatorio F.I.A.I.P.; acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

8.3. Stima del valore a base d'asta:

Lotto unico composto da tre immobili di cui uno, quello adibito a deposito, non può essere valutato in nessun modo perchè ,di fatto, trattasi di rudere attualmente non utilizzabile; l'altro, invece, è un immobile cielo-terra adibito a deposito (piano terra) e ad abitazione (primo e secondo piano) situato nel Comune di Montoggio; per maggior chiarezza, inoltre, si segnala che il terzo ed ultimo piano, attualmente non abitabile e non accatastato, avrà una destinazione abitativa.

Piano terra e piano primo sono accatastati assieme.

Piano secondo accatastato separatamente.

Piano terzo non accatastato.

Genova, diviso in tre unita' immobiliari distinte e vendibili separatamente(dopo aver provveduto a regolarizzarne la situazione edilizia e catastale) collegate tra loro da scala condominiale interna.

8.4 - Dati tecnici:

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo/terra:

superficie lorda commerciale : circa mq.110 (verificata su progetto presentato in Comune)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo

superficie lorda commerciale : circa mq.55 (verificata su progetto presentato in Comune)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo

superficie lorda commerciale : circa mq.55 (verificata su progetto presentato in Comune)

Le valutazioni dell'OMI per la zona vanno:

per abitazioni civili da un minimo di 890 €/mq. a un massimo di 1.200 €/mq

per abitazioni economiche da un minimo di 650 €/mq un massimo di 950 €/mq.;

Data la posizione del cespite sul territorio e le pessime condizioni manutentive ,si ritiene corretto dare una valutazione di 650,00 €/mq.

Quindi si avrà:

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo/terra:



superficie lorda commerciale : circa mq.110 (verificata su progetto presentato in Comune)
 Superficie del cespite mq. X €/mq. 650,00 = € 71.500 (settantumilancinquecento) ma dato che la metà della superficie (piano terra) deve essere ristrutturata, per tale parte ,si

ritiene congruo calcolare un costo a mq. di €/mq.350 quindi si avrà

parte piano terra mq. 55 x €/mq.350 =19,250,00

parte primo piano mq.55x €/mq.650 = 35,750,00

Quindi il valore dell'immobile per una superficie totale commerciale di circa mq. 110 risulta essere di: € 55.000 (cinquantacinquemila)

Al valore precedente pare congruo applicare una detrazione del 10% per determinare il valore della piena proprietà in pronta liquidazione, pertanto:

il valore del cespite è stimato in € 55.000 (cinquantacinquemila) ed approssimato ad € 49.5000,00 (quarantanovemilacinquecento)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo

superficie lorda commerciale : circa mq.55 (verificata su progetto presentato in Comune)

Superficie del cespite mq.x €/mq. 650,00 = € 35,750,00

(trentacinquemilasettecentocinquanta)

Quindi il valore dell'immobile per una superficie totale commerciale di circa mq. 55 risulta essere di: € 35,750,00 (trentacinquemilasettecentocinquanta)

Al valore precedente pare congruo applicare una detrazione del 10% per determinare il valore della piena proprietà in pronta liquidazione, pertanto:

il valore del cespite è stimato in 35,750,00 (trentacinquemilasettecentocinquanta)) ed approssimato ad € 32.175,00 (trentaduemilacentosettantacinque)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo

L'immobile attualmente è ancora un cantiere ,non ha partizioni interne,ne' coibentazioni al tetto (obbligatorie per legge) e, di fatto, non esiste perche' non è stata data la fine lavori e non è stato accatastato.

Tutto ciò premesso,si ritiene congruo dare una valutazione forfettaria di € 10.000.

9. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche del cespite oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che si possa effettuare una vendita separata in lotti dell'immobile pignorato previa



regolarizzazione edilizia e catastale; si ritiene necessario anche verificare la proprietà delle aree esterne agli edifici oggetto del pignoramento.

10. REDAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile non è stato possibile redigere gli Attestati di Prestazione Energetica stante la situazione catastale irregolare; in particolare la trasformazione del sottotetto in abitazione cambia la situazione energetica dell'immobile.

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

11.1 – Operazioni peritali

- giuramento effettuato il 13 giugno 2014 di fronte al Giudice Dott.ssa Zampieri, del Tribunale di Genova, ;
- determinazione dei sopralluoghi mediante invio di raccomandata all' esecutato
- a seguito impossibilità per accedere al bene per poter effettuare il sopralluogo, si è richiesto all'Ill.mo Signor Giudice la nomina di SOVEMO quale custode del bene
- sopralluogo concordato con l'esecutato il giorno alle ore; non è presente Sovemo che ha però concordato l'appuntamento con l'esecutato.
- effettuato il sopralluogo, in data 8 febbraio 2017 alle ore 15,00 presso l'immobile sito in Genova, Loc Tre Fontane civ.10 , Comune di Montoggio, accedendo ai beni pignorati, è stato possibile effettuare rilievo fotografico e parziali misurazioni planimetriche.

11.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

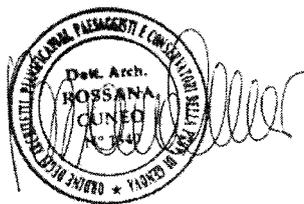
- accesso presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Montoggio per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati ,eventuali condoni e/o sanatorie ;
- accesso presso gli Uffici Catastali di Genova per l'acquisizione delle planimetrie e delle visure catastali aggiornate



Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione dell'III.mo Signor Giudice per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Genova, 30/09/2017

Dott.Arch.Rossana Cuneo



TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura n. R.E. 116/2014

Promossa da :

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Debitore esecutato

All'Ill.mo Sig.Giudice dell'Esecuzione: dr. Andrea Balba

RELAZIONE RELATIVA ALL' IMMOBILE SITO IN MONTOGGIO (GE) Località Tre Fontane civ.10 ULTERIORI CHIARIMENTI

Esperto d' Ufficio :

Arch. Rossana Cuneo

C.so Torino 35/ 1 - Genova



PRECISAZIONI

A seguito incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice, a relazionare definitivamente sul bene, dopo aver eseguito ulteriori accertamenti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montoggio, ad integrazione delle mie precedenti relazioni, riassumo e preciso quanto segue:

DESCRIZIONE IMMOBILE

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Oggetto del presente provvedimento sono due immobili situati nel Comune di Montoggio, località Tre Fontane 10 ;

- l'immobile principale è adibito a civile abitazione ed e' composto da tre piani :

Il piano terra è destinato a locale di sgombero, con accesso direttamente dalla viabilità principale.

L' accesso ai piani superiori avviene tramite un portone posizionato sul retro, attraverso il quale si accede al vano scala condominiale che unisce piano primo secondo e terzo (sottotetto)

Il primo piano è composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

Il secondo piano è composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

Il piano sottotetto non presenta nessuna partizione interna con tramezze, ed è ancora un cantiere .

Riguardo all'immobile principale, l'accesso all'edificio avviene da area esterna collegata alla via principale ; il portone e' posizionato sul retro; a ciascun piano si accede dal vano scala condominiale

Riguardo all'immobile secondario, accatastato come deposito , di fatto risulta semidiroccato, non accessibile e quindi non e' stato possibile effettuare alcun sopralluogo e/o verifica..

1.1 - Dati tecnici:

- l'immobile principale

Piano terra

Non e' stato possibile accedere ai locali situati al piano terra ; non e' stato quindi possibile



eseguire un rilievo degli stessi ; si e' quindi tenuto conto dei rilievi allegati alla pratica comunale del 2005; quindi si avra':

superficie netta piano terra: circa mq 42,00

superficie lorda piano terra: circa mq 55,00

Piano primo

Locale ad uso abitazione:

superficie netta appartamento: circa mq 42,00

superficie lorda appartamento: circa mq 55,00

Per cui la superficie commerciale del lotto costituito dal piano terra e dal primo piano sarà di circa mq.110,00 circa

Piano secondo

superficie netta appartamento: circa mq 42,00

superficie lorda appartamento: circa mq 67,00

Per il calcolo utilizzato per ricavare la superficie lorda vedasi la mia CTU del 2017

Piano terzo

Questo terzo piano risulta essere attualmente non abitabile perche' ancora cantiere;

Non viene calcolata la superficie di suddetto piano, in quanto non è attualmente abitabile né risulta accatastato; è stato costruito un balcone con portafinestra non autorizzato.

- l'immobile secondario

Stante la situazione semidiroccata dell'edificio non e' stato possibile effettuare nessun rilievo e/o verifica



SITUAZIONE EDILIZIA /URBANISTICA

1.3 – Regolarità catastale ed edilizia

L'immobile adibito ad abitazione è stato costruito anteriormente al 1967 ma, presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Montoggio ,non è stato possibile reperire nessun progetto risalente all'epoca di costruzione; successivamente è stato presentato un Permesso di Costruire, in data 03/05/2006 che prevedeva:

- una nuova distribuzione dei locali interni ed il recupero del sottotetto
- modifica delle falde del tetto
- realizzazione di un abbaino per ciascuna falda e l'apertura di una nuova finestra sul prospetto sud-est
- realizzazione di due poggioli.

Dei lavori qui descritti ne sono stati realizzati solo una parte, e pertanto non è ancora stata presentata la variazione catastale né la fine lavori.

E' stata reperita, presso l'Agenzia del Territorio, la planimetria catastale dell'immobile che , a seguito dei lavori realizzati, non corrisponde allo stato dei luoghi; in visura,inoltre ,risulta una dichiarazione del 1998 (per opere eseguite nel 1995) per diversa distribuzione degli spazi interni ma non e' stato possibile reperire tale pratica presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Montoggio.

Inoltre :

- attualmente trattasi di immobile in possesso di Permesso di Costruire_ormai scaduto da anni
- non risulta ne sia mai stato chiesto un rinnovo ;
- la pratica riguarda la totalita' dell'immobile e non e' possibile dividerla per le singole unita immobiliari
- come gia' anticipato ,alcuni dei lavori eseguiti risultano difformi da quanto approvato (vedasi anche mia CTU del 2017)
- non e' mai stata data la fine lavori
- il piano terzo risulta tutt'ora zona cantiere, e non risulta abitabile



Tutto ciò premesso, si può quindi affermare che l'immobile non abbia regolarità edilizia e che non risulti regolarmente accatastato non essendo piu' conforme al catasto precedente e non ancora regolarizzato il nuovo accatastamento.

REGOLARIZZAZIONE

Per regolarizzare l'immobile e' quindi necessario :

- dare la fine lavori in ritardo (costo circa € 300,00)
- presentare una pratica SCIA per completamento e variazione in corso d'opera dei lavori oggetto del Permesso a Costruire scaduto
- Accertamento di conformita' secondo l'art.37 del DPR 380/2001
“ *Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità*”
- Si potra' quindi procedere con l'accatastamento corretto

Di seguito,per richiedere d ottenere l'Abitabilita', serviranno:

- Verifica del C.A. pratica da eseguirsi a cura di un Tecnico Specializzato
- Legge 10 pratica da eseguirsi a cura di un Tecnico Specializzato
- Certificazione di tuti gli impianti eseguiti a regola d'arte.

Pongo l'attenzione sul fatto che di fatto ci troviamo di fronte a un immobile terra/cielo le cui parti esterne risultano in buone condizioni manutentive perche' oggetto di recente ristrutturazione; la parte interna presenta un forte degrado e richiede interventi radicali per poter essere abitata ,in quanto priva di riscaldamento; il terzo piano (sottotetto) e' tutt'ora un cantiere, privo di tramezzature interne privo anche della seppur minima coibentazione a copertura (obbligatoria per legge)

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE

A seguito specifica richiesta dell'Illmo Signor Giudice procedo a fare una stima dell'immobile alle attuali condizioni ,dando anche una valutazione di massima circa le pratiche necessarie ed il costo del professionista per la regolarizzazione dello stesso e la valutazione di massima del costo dei lavori per il completo risanamento dell'immobile.

La valutazione verra' fatta a corpo per la particolare situazione urbanistica del bene che,voglio ricordare,una volta regolarizzato,potra' essere oggetto di compravendita di due unita' immobiliari distinte:

pianoterra e piano primo

piano secondo e pian terzo (sottotetto)



In caso si provvedesse ad acquistare particelle di terreno adiacente all'immobile(ad oggi di diverso proprietario, si potra' verificare col Comune di Montoggio la possibilita' di eseguire un frazionamento del piano secondo/piano terzo (sottotetto) rendendo quest'ultimo una singola unita' immobiliare.

Nella mia CTU del 2017 la valutazione era stata fatta a lotti ,per un totale di circa € 100.000,00 ;tale cifra era la somma delle valutazioni delle singole unita' immobiliari; attualmente, trattandosi di una valutazione dell'intero immobile ritengo congrua una valutazione minore, pari a € 90.000,00 (novantamilaeuro)

Al valore precedente appare congruo applicare una riduzione di circa il 110% per determinare il valore della piena proprieta' in pronta liquidazione e quindi si avra'

che il valore dell'intero cespite e' stimato in € 81.000,00 (ottantunmilaeuro).

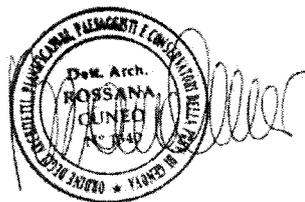
Per completezza di informazione all'acquirente, ritengo congruo valutare in circa in circa 90.000,00 (novantamilaeuro) la cifra necessaria per sanare e rendere abitabile l'intero stabile.

Eventuali costi di progettazione per sostanziali variazioni rispetto a quanto presentato in Comune sono, eventualmente, da computarsi a parte.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Genova, 26/07/2019

Dott.Arch.Rossana Cuneo



TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura n. R.E. 116/2014

Promossa da :

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Debitore esecutato

All'III.mo Sig.Giudice dell'Esecuzione: dr. Andrea Balba

**RELAZIONE RELATIVA ALL' IMMOBILE SITO IN MONTOGGIO (GE)
Località Tre Fontane civ.10**

Esperto d' Ufficio :

Arch. Rossana Cuneo

C.so Torino 35/ 1 - Genova



A seguito incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice, per un aggiornamento della situazione del cespite pignorato, la scrivente, dopo aver eseguito sopralluogo ed aver verificato il nulla mutato rispetto a quanto già relazionato nella mia precedente CTU, dopo fatto ulteriori approfondite ricerche nei competenti uffici, e' ora in grado di relazionare quanto segue:

- attualmente trattasi di immobile in possesso di Permesso di Costruire ormai scaduto da anni ; non risulta ne sia mai stato chiesto un rinnovo ;
- alcuni dei lavori eseguiti risultano difformi da quanto approvato (vedasi mia CTU del 2017)
- non e' mai stata data la fine lavori
- di fatto il piano terzo risulta tutt'ora zona cantiere, e, di fatto, non abitabile

Per poter sanare l'immobile ,sarebbe necessario :

1. presentare una nuova pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune, per terminare le opere gia' oggetto del Permesso di Costruire
2. appena avviato il cantiere, presentare una variante in corso d'opera che comprenda le opere gia' eseguite in difformita' rispetto al permesso originaio
3. terminare i lavori
4. dare la fine lavori
5. richiedere l'abitabilita',presentando i seguenti documenti:
 - Legge 10
 - le certificazioni di tutti gli impianti
 - pratica cemento armato depositata presso Citta' Metropolitana di Genova (che non risulta depositata cosi come affermato dalla Dott.sa con messaggio PEC)
6. nel contempo provvedere a presentare, presso l'Agenzia delle Entrate , la pratica DOCFA ,per il corretto accatastamento delle unita' immobiliari

Ad oggi ,con la normativa vigente,non risultano altre possibilita' per sanare e accatastare correttamente l'immobile

Tutto cio' premesso, alla luce di quanto emerso, non e' possibile eseguire una corretta valutazione del cespite perche' sarebbe necessario quantificare correttamente l'importo dei lavori fondamentali per il completamento dell'opera ,richiedendo , se necessario, anche preventivi a imprese e professionisti.

Per completezza d'indagine,segnalo il fatto che l'esecutato [REDACTED] e' in possesso di dichiarazione di invalidita' pari al 74% cosi come da documento allegato.



Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Genova, 26/03/2019

Dott.Arch.Rossana Cuneo

