

Architetto Davide Lia
p.zza de marini 1/21, 16123 Genova
tel –fax 010.246.91.21

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E. 29/2015

Giudice Delegato: Dott. Franco Davini

Giudizio di Esecuzione Promosso da *****

contro

OGGETTO: RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Dott. Arch. Davide Lia

Incarico

Il sottoscritto Lia Arch. Davide nato a Genova il 04/03/1969 e ivi residente in via F. Sivori 2b/3, Architetto libero professionista, con studio professionale sito in Genova piazza De Marini 1/21-16123, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova con il n° 2631, nominato esperto d'Ufficio dal Dott. Franco Davini, Giudice dell'Esecuzione Immobiliare promossa *****
*****, prestava giuramento il 08/07/2015 per la valutazione dell'intera proprietà dell'immobile sito in Genova, via Antonio Pellegrini civ. 6 int. 6 scala B, nella quale si richiedeva:

a) *verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*

b) *provveda quindi alla stima sommaria 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; **ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto e facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia:***

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

1. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;
2. *una sommaria descrizione del bene;*
3. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
4. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
Dovranno essere indicati:
- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;
gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

*-le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)*

5. 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

6. 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 stato di stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In caso di riscontrate irregolarità specifichi il costo della loro eliminazione se possibile.

7. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica

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

IL SOTTOSCRITTO DICHIARA QUANTO SEGUE:

a) VERIFICHI L'ESPERTO INNANZITUTTO LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C., SEGNALANDO AL G.E. GLI ATTI MANCANTI O INIDONEI;

E' verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

b) PROVVEDA QUINDI ALLA STIMA SOMMARIA DELL'IMMOBILE, ACCEDENDOVÌ 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; AI FINI DELLA VALUTAZIONE TENGA CONTO DELL'ATTUALE CRISI DI MERCATO IN ATTO E FACENDO ALTRESÌ RIFERIMENTO A QUELLI CHE SONO I VALORI OMI MINIMI E MEDI, ESCLUDENDO I MASSIMI TRANNE CASI PARTICOLARI E MOTIVATI, ED ANDANDO ANCHE SOTTO I VALORI MINIMI OMI SE EMERGA CHE I PREZZI REALI SIANO SOTTO TALE SOGLIA;

Lo scrivente ha inviato il 20/07/2015 la raccomandata d'avviso d'accesso a tutte le parti interessate e in conformità a quanto comunicato con la RAR, il sopralluogo nel bene in esame è avvenuto nel giorno fissato, il 28/07/2015, alla presenza dell'esecutato.

Dopo aver compiuto le indagini peritali di carattere generale, gli accertamenti presso:

- Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto di Genova il 15/07/2015,
- Agenzia dell'Entrate - Conservatoria Immobiliare il 21/07/2015,
- Anagrafe del Comune di Genova il 15/09/2015,
- Agenzia delle Entrate per verifica esistenza contratti di locazione il 15/09/2015,
- Archivio Storico - Ufficio Visura Progetti - il 16/09/2015

eseguite le constatazioni ed i rilievi occorrenti per l'adempimento dell'incarico affidatogli, oltre quelli necessari per stabilire i valori economici più appresso esposti, le indagini di mercato ed i necessari conteggi in istruttoria, presso il proprio studio, lo scrivente ha redatto la presente stima.

***c) FACCIA CONSTARE NELLA SUA RELAZIONE, PREVIA SUDDIVISIONE
DELL'IMMOBILE STIMATO IN LOTTI AUTONOMI:***

1. L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI; A QUESTO FINE L'ESPERTO È AUTORIZZATO AD ACQUISIRE DIRETTAMENTE PRESSO I RISPETTIVI UFFICI, PREVIO AVVISO AL CREDITORE PROCEDENTE, I DOCUMENTI MANCANTI CHE SI PROFILINO NECESSARI O UTILI PER L'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO, ANCHE IN COPIA SEMPLICE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ATTO DI PROVENIENZA E CON UNICA ESCLUSIONE DELLA RELAZIONE NOTARILE E DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, UNICI DOCUMENTI CHE DEVE NECESSARIAMENTE PRODURRE LA PARTE A PENA DI DECADENZA;

L'immobile, sito nel comune di Genova facente parte della casa distinta con il numero 6 di Via Antonio Pellegrini è l'appartamento segnato con il numero interno 6 - scala B, posto al piano primo ed ultimo composto di n° 3 vani utili oltre a ll'ingresso, al servizio igienico e balcone.

Tale unità immobiliare è censita con i seguenti dati (v. Allegato nr 1):

Indirizzo

- Via Antonio Pellegrini n. 6, piano 1;

Dati Identificativi

- Sezione SAM, Foglio 38, particella 211, sub 30,

Dati di Classamento

- Z.C. 3, cat. A/4, classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita 289,22 €

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica del 20/02/2003 nr 24024.1/2003 in atti dal 20/02/2003 (Protocollo n. 75046) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA;

Intestati:

- Proprietà per 1/1

E' altresì associata al bene una planimetria Catastale del 1939 (v. Allegato nr 2) che riporta una distribuzione interna che si discosta da quella riscontrata in sede di sopralluogo.

Provenienza

- Nota del 13/12/2006 Registro Generale 58901 Registro Particolare 34881
 ATTO TRA VIVI
 COMPRAVENDITA
 Notaio *****
 Repertorio: 60571/17878 del 30/11/2006

2. UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE;

a) CONFINI:

L'immobile confina a **nord** con Vano Scala B del civ. 6 di via A. Pellegrini e a mezzo perimetrale con il Cortile comune alle due scale ; a **est** con appartamento int 4 civ. 6 Scala A, a **sud** via A. Pellegrini, a **ovest** con appartamento int 5 civ. 6 Scala B.

b) SOPRALLUOGO ALL'IMMOBILE

Espletate le operazioni di rilievo plani-volumetrico e la precisazione dei confini, lo scrivente ha proceduto ad analizzare dettagliatamente lo stato di conservazione dell'immobile, degli accessori, degli impianti, dei serramenti e degli infissi interni ed esterni.

c) PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

La proprietà di cui trattasi è costituita da un'unità immobiliare ubicata nella periferia del ponente genovese, nell'ambito della delegazione di Sampierdarena e più precisamente nella zona compresa fra quest'ultima e la delegazione di Certosa ed inserita nella Circostrizione Centro Ovest del Comune di Genova in una zona ove sono presenti immobili a destinazione prevalentemente residenziale.

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è inserito all'interno di un quartiere popolare a confine con l'area occupata dal parco ferroviario, caratterizzata dalla presenza dell'ex mercato comunale ovicolo.

La zona non è dotata di servizi principali (se non in via W. Fillak/via Rolando), vi è scarsa disponibilità di parcheggi, sia pubblici che privati, e non è servita da mezzi di pubblici di trasporto la cui linea è ubicata nella vicina Via W. Fillak che dista qualche centinaio di metri dal fabbricato.

La costruzione ove è presente l'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su 5 piani oltre quello terreno, per un'altezza totale di circa 18-20 mt. (v. Allegato nr 3 - Rif. foto n° 1, 2, 3); il portone risulta rialzato dal piano strada ed è raggiungibile da una scala interna (v. All. nr 3 - Rif. foto n° 4). Le facciate principali, sul distacco privato e su via A. Pellegrini così come quelle interne che affacciano in parte sul cortile (v. All. nr 3 - Rif. foto n° 5-6-7) e in parte su parcheggi privati non si presentano in buono stato di manutenzione.

L'accesso all'appartamento, così come a tutto il civ. 6B, avviene attraverso il vano scala del civ. A; dopo essere entrati nell'atrio e prima di raggiungere il portone caposcala si attraversa un cortile comune a cielo aperto, dove affacciano parte delle finestre del cespite in esame (v. All. nr 3 - Rif. foto n° 5 e 8).

Il vano scala, privo dell'ascensore ed in cattivo stato di manutenzione presenta alzate e pedate in marmo, mentre l'ingresso e i pianerottoli di piano sono pavimentati in graniglia; il parapetto delle scale è in muratura (v. Allegato nr 3 - Rif. foto n° 9, 10, 11)

d) STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

Le condizioni generali di manutenzione dell'immobile complessivamente risultano in discreto stato ma presentano comunque delle problematiche (v. muffe).

Le pareti sono intonacate, colorate e/o tappezzate ad esclusione di una porzione della cucina e del bagno che sono piastrellate, i soffitti sono finiti a stucco in colorazione bianca; il pavimento è in graniglia ad eccezione del bagno che è piastrellato.

La porta di ingresso bucature (v. All. nr 3 - Rif. foto n° 12), ad un'anta, è blindata, le porte interne sono tamburate color legno, le finestre sono in alluminio a taglio freddo e sono presenti le persiane. Sono altresì presenti evidenti macchie di muffa (e di probabili infiltrazioni) nel vano ingresso, nella camera da letto (l'intero soffitto è compromesso) all'interno della nicchia della caldaia (in cucina) e nel servizio igienico.

e) SERVIZI GENERALI DELL'IMMOBILE

L'approvvigionamento idrico è garantito dal collegamento all'acquedotto comunale.

L'appartamento è dotato di impianto del gas; il contatore del gas è posizionato in una nicchia con sportello in legno (non a norma) posto nel vano cucina completo del foro di areazione richiesto dalla vigente normativa; non è stato fornito il certificato di conformità.

L'impianto di Produzione di acqua calda sanitaria e di riscaldamento sono garantiti da una caldaia a gas posizionata in cucina con scarico coassiale direttamente posto in facciata.

L'impianto elettrico è dotato di interruttore differenziale generale (salvavita); non è stato fornito dalla proprietà il relativo certificato di conformità.

f) PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile, di superficie coperta lorda pari mq 63 a cui corrisponde una superficie netta di mq 48 oltre ad un balcone di quasi 6 mq (7 x 0.80 mt), è composto da un ingresso di 6 mq (1.76 x 3.20 mt) privo di una stanza adibita a soggiorno (v. All. nr 3 - Rif. foto n° 13-14), che affaccia a, a mezzo balcone, su via A. Pellegrini (esposizione sud) (v. All. nr 3 - Rif. foto n° 15), da un corridoio (v. All. nr 3 - Rif. foto n° 16), che permette di accedere al vano adibito a camera matrimoniale di 15 mq (4.30x3.40 mt - v. All. nr 3 - Rif. foto n° 17-18), con medesima esposizione e da una cucina (10 mq - v. All. nr 3 - Rif. foto n° 19-20) e servizio igienico (4 mq - v. All. nr 3 - Rif. foto n° 21) che invece affaccia no sul cortile interno v. All. nr 3 - Rif. foto n° 8) ; tutti questi vani (soggiorno, cucina, camera e bagno) sono dotati di finestre e presentano un'altezza interna di oltre 3 mt (eccezion fatta per una porzione di servizio igienico che è soppalcato (h. sotto soppalco 2.29).

All'interno del servizio igienico è presente un pilastro che ne limita la fruibilità.

Sono state altresì rinvenute alcune nicchie atte a occludere i contatori del Gas e la caldaia (v. All. nr 3 - Rif. foto n° 22-23).

3.LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO;

L'Immobile in oggetto risulta occupato dall'esecutato *****, come si evince dal Certificato di Famiglia rilasciato dal Comune di Genova Servizi Demografici (v. Allegato nr. 4). L'accesso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate non ha evidenziato contratti di locazioni e/o comodato in essere.

4. 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 ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO;

DOVRANNO ESSERE INDICATI:

- *LE DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO, OVE POSSIBILE, SE LA CAUSA SIA ANCORA IN CORSO ED IN CHE STATO) ED ALTRE TRASCRIZIONI;*
- *GLI ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA*
- *LE CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE;*
- *GLI ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ASSEGNAZIONE AL CONIUGE, ECC.).*

A seguito di una verifica fatta presso l'Amministratore del Condominio, ***** , lo scrivente riporta di seguito quanto comunicatogli circa le Rate non pagate precisando come meglio indicato nell'Allegato nr . 5 che non essendo ancora stati redatti il Rendiconto Consuntivo relativo all'Esercizio 2015 e il Riparto a preventivo per l'Esercizio 2016 le cifre di seguito riportate (1.828,24 Euro a debito) potrebbero subire modifiche anche peggiorative:

Gestione Ordinaria: PREVENTIVO 2015

Scadenza	Dovuto	Pagato	Residuo
10-04-2015	1.365,12	400,00	965,12 Saldo ES. 2014
10-04-2015	215,78	0,00	215,78 Prev.: PREVENTIVO 2015
31-05-2015	215,78	0,00	215,78 Prev.: PREVENTIVO 2015
31-07-2015	215,78	0,00	215,78 Prev.: PREVENTIVO 2015
30-09-2015	215,78	0,00	215,78 Prev.: PREVENTIVO 2015
Totali	2.228,24 €	400,00 €	1.828,24 €

Relativamente ai Vincoli derivanti dal D. L.vo 490/99 inerente gli immobili vincolati dai Beni Culturali, fatte le debite ricerche, allo stato attuale l'unità immobiliare non è sottoposta alle disposizioni di tutela di cui al decreto L.vo 490/99 (già legge 1089/39 art. 1).

5. 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*

Come risulta dai certificati rilasciati dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale - Servizio di pubblicità Immobiliare di Genova , sulla proprietà in oggetto, risulta pubblicata nel ventennio

anteriore alla data di registrazione del pignoramento, le iscrizioni pregiudizievoli di seguito riportate e meglio descritte nell'Allegato nr 6.

per il periodo dal 11/12/1986 al 30/04/2015

ISCRIZIONI CONTRO

- Nota del 13/13/2006 Registro Generale 58902 Registro Particolare 13930
ATTO NOTARILE PUBBLICO
IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Pubblico Ufficiale Notaio *****
Repertorio: 60572/17879 del 30/11/2006
Capitale 112.000,00 Tasso interesse annuo: 6.104% Interessi: 89.600,00
Totale 201.600,00 € Durata : 30 anni

TRASCRIZIONI CONTRO

- Nota del 12/04/2011 Registro Generale 12302 Registro Particolare 8390
ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTICO O CAUTELARE
Derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico Ufficiale: UFFICIALI GIUDIZIARI
Repertorio: 1569/2011 del 25/03/2011
Immobili siti in Genova
*A favore ***** contro ******
Quadro D: valore dell'atto di pignoramento 1.522,13 oltre spese e interessi

TRASCRIZIONI CONTRO

- Nota del 06/03/2015 Registro Generale 5101 Registro Particolare 3929
ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTICO O CAUTELARE
Derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico Ufficiale: UFFICIALI GIUDIZIARI
Repertorio: 640 del 04/02/2015
Immobili siti in Genova
*A favore ***** contro ******
Quadro D: credito 102.829,98 oltre accessori.

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, ANCHE DAL PUNTO DI VISTA DELLA CORRISPONDENZA CON LE MAPPE CATASTALI, NONCHÈ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA. IN CASO DI RISCONTRATE IRREGOLARITÀ SPECIFICHE IL COSTO DELLA LORO ELIMINAZIONE SE POSSIBILE.

Il sottoscritto, dopo aver effettuato le debite ricerche presso gli Uffici del Comune di Genova, in merito alla data di inizio costruzione e al decreto di abitabilità, dichiara di aver reperito visionato il progetto di costruzione n. 65 del 1938 e mentre per quanto attiene al Decreto di Agibilità/Abilità di non avere reperito alcunché poiché non presenti agli atti.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il Sottoscritto, dopo aver effettuato le debite ricerche presso gli Uffici Visura Progetti e l'Ufficio Condono del Comune di Genova, per la verifica dell'esistenza di eventuali pratiche autorizzative e/o pratiche in sanatoria dichiara di aver trovato e visionato il progetto nr. 365/1929 (che non si riferisce al caseggiato in questione nonostante sia stato archiviato con il civ. 6) e il progetto di costruzione n. 65 del 1938 (v. Allegato nr 7) che riporta una distribuzione interna conforme a quanto depositato l'anno seguente a catasto (v. Allegato 3).

Ciononostante la distribuzione interna del bene riscontrata in sede di sopralluogo presenta delle variazioni per le quali, chi scrive, non ha reperita nessuna istanza edilizia autorizzativa. L'immobile NON è pertanto conforme.

REGOLARITA' CATASTALE:

L'accesso telematico all'Agenzia delle Entrate ha consentito di verificare che agli atti risulta associata al bene una planimetria catastale del 1939 (v. Allegato nr 3) .

Ciò detto, dopo aver raffrontato la planimetria catastale con la configurazione reale dell'immobile (v. Allegato nr 8), il sottoscritto **dichiara di aver riscontrato delle difformità** .

Per tutto quanto sopra,

- verificato che il progetto di costruzione (1938), così come la planimetria catastale (1939) riportano una differente distribuzione interna;
- sentito l'esecutato che nel corso del sopralluogo ha dichiarato (verbalmente) di aver ridotto la cucina in favore dell'ampliamento del servizio igienico mediante la demolizione e la ricostruzione di una tramezza , oltre ad aver realizzato il soppalco all'interno del servizio igienico (V. Allegato , non appena divenuto proprietario e senza aver presentato alcuna pratica edilizia,

l'immobile è da regolarizzare sia urbanisticamente che catastalmente.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Premesso che l'immobile risulta inserito:

- nella Zona B sottozona BB-RQ (Tessuto Urbano e di Frangia) del P.U.C. 2010 approvato con D.P.R.G. n. 44 del 10/03/2000;

e

- nell'Ambito del Territorio Urbano AR-UR (Ambito di Riqualificazione Urbanistica - Residenziale) del Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7/12/2011;

Per quanto riguarda il P.T.C.P, l'unità è inserita all'interno dell'Ambito 53 D Area TU .

Nel corso del sopralluogo l'esecutato ha dichiarato al sottoscritto di aver eseguito delle opere senza l'ausilio di nessuna istanza edilizia, non appena divenuto proprietario.

Nello specifico le difformità (v. Allegato nr 9), consistono:

- nell'ampliamento del servizio igienico mediante demolizione e seguente costruzione, in differente posizione, di una tramezza interna di spessore 10 cm di separazione con la cucina;
- nell'aver creato delle nicchie nella muratura portante utili ad incassare la caldaia e il contatore del gas;
- nell'aver realizzato una porzione di soppalco all'interno del servizio igienico generando un'altezza interna pari a mt 2.29 (inferiore a mt 2.40 richiesti dal REC); per questo intervento si precisa che - per verificare la possibilità di regolarizzare questa difformità - si renderà necessario un colloquio con i tecnici comunali per verificare la possibilità di rientrare nell'art. 11 della L.R. 16/2008 di seguito riportato e capire con loro se sarà necessario un parere della ASL.

ARTICOLO 11 L. Reg. 16-2008

(Requisiti igienico – sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari)

1. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari che incidano sugli aspetti igienico – sanitari si può prescindere dal rispetto dei relativi requisiti laddove l'immobile presenti caratteristiche tipologiche strutturali o architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti medesimi. A tal fine la dichiarazione del progettista deve documentare l'esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie preesistenti.

Per tutto quanto sopra riportato, al fine di regolarizzare le opere realizzate nel bene in esame in difformità ai titoli edilizi, si renderà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria, in conformità agli art. 22 e/o 43 della **Legge Regionale 6 Giugno 2008 N. 16** e S.M. “Disciplina dell’attività Edilizia” - INTEGRATA CON LA **LEGGE REGIONALE N. 41 DEL 29 DICEMBRE 2014*** – “Disposizioni Collegate Alla Legge Finanziaria 2015” - Pubblicata Sul Burl N. 21 del 30.12.2014 Parte I E CON LA **LEGGE REGIONALE N. 12 DEL 7 APRILE 2015**** “Disposizioni Di Adeguamento Alla Normativa Regionale” - Pubblicata Sul Burl N. 12 Del 15.04.2015 Parte I.

Per capire, con esattezza, la tipologia di istanza da presentare (art. 22 o art. 43) risulta determinante risalire all'epoca della realizzazione degli illeciti.

Essendo che nel corso del sopralluogo l'esecutato ha dichiarato, verbalmente, al sottoscritto di aver realizzato le opere non appena divenuto proprietario (dicembre 2006) senza l'ausilio di nessuna pratica edilizia, è fuor di dubbio che le opere illegittime sono state realizzate **dopo** il 1° gennaio 2005, e che pertanto per la loro regolarizzazione si dovrà far riferimento all'art. 43 della Legge Regionale nr.16 del 2008 che riporta quanto segue :

Articolo 43

(Interventi eseguiti in assenza o in difformità dal la SCIA e interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti in assenza o in difformità dalla DIA obbligatoria e relativo accertamento di conformità)

1. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali previste dalla legislazione statale in materia di SCIA, la realizzazione degli interventi edilizi di cui all'articolo 21 bis in assenza o in difformità dalla SCIA salvo quanto previsto nell'articolo 25, comma 2, comporta l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valor venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, valutato dall'Agenzia del territorio, e comunque in misura non inferiore a euro 1.033,00. Agli interventi di cui all'articolo 21 bis, comma 1, lettere a),¹⁸ c), g), m) ed n), realizzati in assenza o difformità dalla SCIA, si applica una sanzione pecuniaria di euro 1.033,00, senza ricorrere alla valutazione dell'Agenzia del territorio .

¹⁸ La lettera b) è stata soppressa dall'art.8, comma 1, diciassettesima alinea della l.r. 41/2014..

Dovrà altresì essere verificato, con l'ufficio preposto per il deposito del Cemento Armato, se le nicchie ed il soppalco hanno valenza strutturale e se per la loro regolarizzazione si renderà necessario il deposito di idonea istanza; per questo il sottoscritto ritiene indispensabile la figura di uno strutturista quantomeno per redigere una prima relazione circa lo stato dell'arte a seguito delle opere.

Qualora non fosse riscontrata una valenza strutturale alle opere sopra richiamate (nicchia e soppalco) o nel caso si decidesse di eliminarle chi scrive ritiene che le opere realizzate senza titolo possano esser sanate mediante l'art. 21bis della sopra richiamata Legge visto che il p.to 1 e 3 recitano:

Articolo 21bis

(Interventi urbanistico-edilizi soggetti a comunicazione di inizio dei lavori e a SCIA)¹

- 1. Sono soggetti a comunicazione di inizio dei lavori, asseverata da tecnico abilitato e contenente anche i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori, gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 7, **che non interessino le parti strutturali dell'edificio²** ivi comprese le opere da realizzare all'interno delle unità immobiliari o dell'edificio ed i frazionamenti ed accorpamenti di cui al medesimo articolo 7, comma 2, lettera 0a). La comunicazione è corredata da elaborato progettuale e dall'attestazione del tecnico abilitato della conformità dei lavori previsti a i vigenti strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi nonché alla normativa in materia antisismica, di*

sicurezza, igienico-sanitaria³ ed a quella sul rendimento energetico nell'edilizia fermo restando l'obbligo di corredare la comunicazione di inizio dei lavori delle prescritte autorizzazioni, pareri od altri atti di assenso comunque denominati ove gli interventi interessino immobili sottoposti a vincoli culturali, paesaggistici od ambientali o di richiederne l'acquisizione con le modalità di cui ai commi 2 bis e 2 ter. Tale comunicazione è corredata dalla ricevuta di versamento del contributo di costruzione ove dovuto ai sensi dell'articolo 39, comma 2 bis.⁴ La data di fine dei lavori non può essere superior e a tre anni dalla data di presentazione della CILA o dalla data di sua efficacia ai sensi del comma 2 ter e deve essere comunicata al Comune entro il termine di sessanta giorni decorrente dalla data di ultimazione, pena l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria pari a euro 300,00. Ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale quest'ultima è tempestivamente inoltrata dall'Amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate.⁵

02.omissis.....

3. ***La mancata presentazione della⁶ CILA⁷ di cui al comma 01 comporta l'irrogazione della sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.***

Per tutto quanto sopra si considerano, per la regolarizzazione urbanistico catastale, i seguenti importi:

- € 1200,00+Iva e cassa per le Spese tecniche volte alla redazione della pratica Comunale ai sensi dell'art. 43 della L.R. 16/08 s.m.i.;
- € 217,20 per le Spese di versamento a corredo dell'istanza di cui sopra tecniche;
- € 500,00+Iva e cassa per le Spese tecniche + € 50 ,00 per le spese di versamento per la pratica di variazione catastale (Docfa);
- € 1.033,00 supposto che il deposito avverrà ai sensi dell'art. 43 a titolo di sanzione pecuniaria (si precisa che la sanzione potrebbe variare da un minimo di 1033,00 ad un massimo pari a 10.328,00);
- € 220,20 per spese rilascio permesso autorizzato (si precisa che queste spese potrebbe variare da un minimo di 220,20 ad un massimo pari a 1.102,20);
- € 600,00 per una prima relazione preliminare sulle opere a valenza strutturale redatta da idoneo strutturista.

Per complessivi € 3.770,40 (iva e cassa escluse).

Si precisa che sono esclusi e che restano da valutare con gli enti preposti gli eventuali costi riconducibili alla regolarizzazione delle opere sulle strutture portanti (Nicchie) e o strutturali di per se (soppalco).

7. REDIGA, ANCHE AVVALENDOSI DI UN DELEGATO ABILITATO, L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Per l'immobile oggetto di stima è stata redatta, dal Geom Cevallos Herrera Marlon Vicente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 3668 e all'Albo Regionale dei Certificatori al n. 5788, in qualità di tecnico incaricato dallo scrivente, l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), ai sensi del Regolamento Regionale 6/2012 della L. R. 23/12, nr. cert. 42252, Protocollato il 16/09/2015, nr Prot.: PG/2015/0159209 (vedi allegato 10).

d) NEL CASO SI TRATTI DI QUOTA INDIVISA, DICA INNANZITUTTO SE L'IMMOBILE SIA COMODAMENTE DIVISIBILE IN NATURA, IDENTIFICANDO IN QUESTO CASO IL LOTTO DA SEPARARE IN RELAZIONE ALLA QUOTA DEL DEBITORE ESECUTATO OVVERO I LOTTI DA ASSEGNARE A CIASCUN COMPROPRIETARIO CON GLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; FORNISCA ALTRESÌ LA VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA INDIVISA.

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato. Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI.

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, com'è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale.

Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale possa essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

Per tutto questo, sono stati codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa

contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Si precisa pertanto che i criteri di calcolo posti alla base della presente perizia sono stati desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" il cui principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939);
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, soffitte, depositi, posti a uso coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali-(queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

L'immobile in esame ha una **superficie lorda commerciale pari a mq 65** (*sup.netta pari a mq 48*) data dalla sup lorda dell'appartamento (63 mq) e del balcone (7 mq * 0.3 coeff).

Essendo la Stima basata sul metodo di confronto la valutazione, del bene, è quindi effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, applicato al mq (metro quadrato) di superficie commerciale.

Dopo aver preso visione del bollettino redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliari (OMI) istituito dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con la F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A., note Associazioni di Categoria di Agenti Immobiliari (v. Allegato 11), effettuati gli opportuni raffronti

con immobili di caratteristiche analoghe dirette ed indirette, operate le giuste interpolazioni dei coefficienti, tenuto debito conto dello stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti, chi scrive precisa quanto segue:

il bene in esame è, secondo chi scrive, da ascrivere tra quelli di Tipologia economica vista anche la descrizione dell'Agenzia delle Entrate che recita:

Abitazione di tipo economico

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con tipologia prevalente "economica", con finiture esterne ordinarie prive di elementi di pregio e con collegamenti verticali ed orizzontali di dimensioni limitate.

Le rifiniture sono di tipo media fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità. È provvista di impianti sufficienti ma, in caso di fabbricati di avanzata vetustà, incompleti.

Fabbricato di tipologia economica

Complesso edilizio a destinazione residenziale con incidenza ordinaria dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente caratterizzato dal massimo sfruttamento della superficie e della volumetria edificabile, con più scale di accesso e pianerottoli che disimpegnano più unità immobiliari.

E' un edificio generalmente ubicato in località ecc entriche, anche se del tipo popolare, con abitazioni solitamente inquadrare nella categoria catastale A/3, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) caratterizzate da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione generalmente di non più di un servizio igienico.

E' ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni),(circ. 5 del 14.3.1992 D.C. Catasto e nota C/11022 del 24. maggio 1994).

Per tutto quanto sopra, presa visione della tabella OMI di riferimento che riporta per l'Abitazione di tipo economico in stato di normale conservazione, valori a mq ricompresi tra:

€ 1.000,00 e 1.400.00

preso atto di quanto espressamente richiesto nel Quesito (ultimo comma del p.to b) ove viene espressamente riportato che:

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

chi scrive ritiene che, per il bene in esame, si può assumere un valore pari a 900,00 €/mq che moltiplicato per la superficie commerciale (65 mq) genera un **valore Veniale totale pari a € 58.500,00** per l'intera proprietà.

Al suddetto importo sono da detrarre i costi indicati in precedenza e riassunti di seguito:

- **€ 1.828,24** a titolo di spese di amministrazione come da prev. Esercizio 2015;
- **€ 3.770,40** a titolo di spese per la regolarizzazione del bene;

Per le menzionate motivazioni il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il probabile valore attuale dell'immobile per l'intera proprietà, alla data odierna, cioè al 16 settembre 2015, da mettere alla base dell'asta è di Euro 52.901,36 arrotondato a:

53.000,00 (eurocinquantatremila/00)

Conclusioni Generali:

Al Valore del bene oggetto di stima, dovrà essere applicato un coefficiente riduttivo nella misura meglio indicata dal Giudice Delegato per determinare il prezzo base d'asta, in considerazione dei seguenti fattori:

- l'Asta Giudiziaria non è un mercato in regime di libera concorrenza, essendo vincolato alle procedure, norme e circolari, tempi e modalità di offerte e pagamento;
- è auspicabile che all'asta partecipino più soggetti interessati al bene, ma per giungere a tale situazione occorre che il prezzo del bene messo all'incanto sia appetibile e susciti sul mercato immobiliare giudiziario un apprezzabile interessamento;
- le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dal bene in occasione dell'asta impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma corrispondente, e ciò limita in qualche misura la commerciabilità del bene;
- trattandosi di cessione con asta la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicché tanto più è contenuto il prezzo base d'asta, tanto più aumentano le possibilità (per quanto anzi detto) che nel corso della gara si raggiungono valori effettivamente aderenti al mercato immobiliare;

Quanto sopra a esaurimento dell'incarico
ricevuto. Genova, 16 settembre 2015

Dott. Arch. Davide Lia

