

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE VII CIVILE - PROCEDURE CONCORDATARIE

Giudice Delegato: Dott. Roberto Braccialini

Occ/Gestore: Avv. Elena Peruzzini

N.R.g. 11/2024

Perizia di Stima dell'Esperto Arch. Anna Sessarego per la Ristrutturazione dei Debiti

Sovra indebitato:
******Omissis******

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Corrispondenza Catastale	7
Stato Conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, Censo, Livello, Usi Civici	9
Caratteristiche Costruttive Prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze ventennali	10
Formalità Pregiudizievoli	11
Normativa Urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità	12
Vincoli ed Oneri Condominiali	13
Spese Condominiali	13
Stima	13
Elenco Allegati	16
Riepilogo Bando d'Asta	18

INCARICO

Il giorno 23/05/2024, il sottoscritto Arch. Sessarego Anna, con studio in Via Magnaghi, 2/23 - 16129 - Genova (GE), email annasessarego@gmail.com, PEC anna.sessarego@archiworldpec.it, Tel. 348 1504382, veniva nominato CTU e in data 27/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di perizia è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Apparizione 20, interno 3, piano terra

DESCRIZIONE

L'immobile adibito ad abitazione, situato nel Comune di Genova, nella circoscrizione di Borgoratti, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 20 (venti) di via Apparizione, contraddistinto con il numero interno 3 (tre), a piano terra, è composto da un ingresso, tre camere, una cucina, un corridoio, un bagno, un terrazzo ed una cantina situata al piano interrato. L'immobile ha una superficie convenzionale di 91,62 metri quadrati.

(allegato02_individuazione e documentazione fotografica e allegato03_planimetria restituzione grafica)

In data 10/06/2024 è stato effettuato l'accesso all'immobile accompagnata da ****Omissis****, Amministratore di Sostegno del ****Omissis****, e in presenza di quest'ultimo; durante la visita è stato eseguito il rilievo tecnico dell'immobile comprensivo del rilievo fotografico (allegato 02_individuazione e documentazione fotografica) e delle misurazioni con l'ausilio del misuratore laser successivamente sviluppato in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie convenzionale (allegato 03_planimetria restituzione grafica).

_Caratteristiche della zona

Borgoratti è un quartiere del Comune di Genova, compreso nel Municipio IX Levante: occupa una porzione intermedia della valle del torrente Sturla, compresa tra San Desiderio, a monte, mentre a valle l'asse di corso Europa separa il quartiere da quello di Sturla. L'abitato si sviluppa prevalentemente sul versante destro della valle e comprende anche la località di Cadighiara, antico borgo agricolo sviluppatosi su entrambe le sponde dello Sturla lungo la strada diretta a Bavari.

Il territorio di Borgoratti comprende anche il borgo di Vernazza, che si sviluppa lungo la strada, proveniente da Genova, che scende dal colle di san Martino e giunge in piazza San Rocco, crocevia tra le diverse strade che collegavano Genova, la Riviera di Levante e l'alta val Bisagno.

L'apertura di corso Europa stravolse l'antica viabilità, a stento individuabile tra le moderne vie. Attorno alla chiesa di San Rocco sopravvivono alcune piccole case antiche, che creano un singolare contrasto con le costruzioni moderne del recente sviluppo edilizio.

Nell'intorno del fabbricato in oggetto di perizia sono situati servizi pubblici e commerciali. Nella zona il parcheggio di autovetture è problematico, ma il fabbricato in cui è situato l'immobile oggetto di perizia ha una buona disponibilità di parcheggi riservati, poiché l'accessibilità carrabile avviene mediante l'apertura di una sbarra telecomandata.

Collegamenti

Le linee urbane AMT che connettono il quartiere con le altre parti della città con fermate nelle vicinanze dell'edificio sono molto frequenti. In via Posalunga, a pochi metri dall'immobile si trova la fermata di varie linee urbane: 44, 85, 86, 87, 584, 685, 686, 687. In Corso Europa la linea 17 e 16 ha corsie preferenziali nei due sensi di marcia e consente un collegamento veloce con il centro e l'estremo levante della città, a circa quattrocento metri di distanza.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Nervi, che si trova a circa tre chilometri di distanza. La stazione ferroviaria della rete nazionale più vicina a via Apparizione è quella di Genova Brignole, a circa quattro km di distanza.

L'aeroporto Cristoforo Colombo, si trova a circa quindici chilometri dall'immobile.

Il fabbricato

La costruzione del fabbricato del civico n.20 di via Apparizione risale al 1962 e costituisce un complesso immobiliare con il civico n.22 che trae origine dalla lottizzazione di una unica proprietà. La tipologia edilizia è a blocco con un vano scale centrale che distribuisce ai piani gli immobili raggruppati su due ali perpendicolari tra loro formando una a L (elle). La struttura è in cemento armato.

Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Il paramento murario dei prospetti è intonacato al civile color beige, con fasce marcapiano orizzontali; la composizione delle facciate presenta alternanza di balconi rientranti nel perimetro murario; i serramenti esterni sono tapparelle colore verde.

L'edificio si sviluppa su otto piani oltre al piano terreno e il piano interrato; comprende cinquantasette unità immobiliari residenziali.

Nel piano interrato sono situate le cantine, con accesso mediante scala esterna all'estremità del lato sud est situato sotto al terrazzo dell'immobile oggetto di perizia, mentre la parte restante del piano interrato è utilizzata come autobox con accesso da rampa su lato nord est del fabbricato.

Il portone di accesso al fabbricato è costituito da un telaio in alluminio anodizzato e da pannellature in vetro; l'ingresso ha una pavimentazione in lastre di marmo beige, pareti e soffitti intonacati color bianco;

Il vano scala, situato al centro del fabbricato, conduce ai pianerottoli, su cui si affacciano gli accessi di sei/sette unità immobiliari per piano; la scala presenta le alzate e le pedate in marmo grigio. l'edificio è provvisto di ascensore.

(allegato 02_ individuazione e documentazione fotografica e allegato09_progetto edilizio)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Apparizione 20, interno 3, piano terra

TITOLARITÀ

La titolarità dell'immobile, è in capo a:

****Omissis****

Dal Certificato Contestuale Residenza e Stato Civile ****Omissis**** risulta allo stato libero in quanto celibe

CONFINI

L'appartamento interno 3 confina:

- a Sud Est con i muri perimetrali e il terrazzo su via Apparizione;
- a Sud Ovest con i muri perimetrali e il terrazzo su via Apparizione;
- a Nord Ovest con l'immobile interno 2;
- a Nord Est con l'immobile interno 4;
- sotto con il magazzino condominiale e il locale cantine (sotto al terrazzo);
- sopra con l'immobile interno 10.

La cantina S confina:

- a Sud Est con la cantina R;
- a Sud Ovest con il corridoio di distribuzione delle cantine;
- a Nord Ovest con la cantina T;
- a Nord Est con l'autobox;
- sotto con il terreno;
- sopra con il terrazzo dell'interno 3, oggetto di perizia.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,99 mq.	78,46 mq.	1,00	78,46 mq.	3,00 m.	terra
Terrazzo	61,98 mq.	61,98 mq.	0,20	12,40 mq.		terra
Cantina	2,85 mq.	3,78 mq.	0,20	0,76 mq.	2,20 m.	interrato
Totale superficie convenzionale:				91,62 mq.		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,62 mq.		

L'appartamento situato nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 20 (venti) di via Apparizione, contraddistinto con il numero interno 3 (tre) situato al piano terra, è composto da sette locali, un terrazzo ed una cantina aventi rispettivamente la seguente superficie netta (calpestabile):

- ingresso: 2,29 mq.;
- corridoio: 11,55 mq.
- cucina: 10,81 mq.;
- camera A: 16,45 mq.;
- camera B: 10,33 mq.;
- camera C: 11,00 mq.;
- bagno: 3,66 mq.;

- terrazzo: 61,98 mq.;
- cantina: 2,85 mq.

L'immobile ha una superficie convenzionale di 91,62 metri quadrati computata come stabilito dal DPR 138/98, ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti, che è stata computata al 50%, a quella del terrazzo e della lorda della cantina al 20%.

(allegato 03_planimetria restituzione grafica e allegato 02_individuazione e documentazione fotografica).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 09/06/1983	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 48, Part. 678, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita 1.595 Lire Piano terra
Dal 09/06/1983 al 01/01/1992	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 48, Part. 678, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita 1.595 Lire Piano terra
Dal 01/01/1992 al 27/01/2003	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 48, Part. 678, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita 1.375.000 Lire Piano terra
Dal 27/01/2003 al 09/11/2015	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 48, Part. 678, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita 710,13 Euro Piano terra
Dal 09/01/2015	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 48, Part. 678, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita 710,13 Euro Superficie catastale: 90 mq. escluse aree scoperte 79 mq. Piano terra

(allegato 07_visura storico catastale)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	48	678	7	1	A/3	3	5 vani	Totale: 90 mq Totale escluso aree scoperte: 79 mq.	710,13 €	primo	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato il 10 giugno 2024, sono state riscontrate alcune difformità, tra la planimetria catastale, datata 28/03/1964, e lo stato dei luoghi. (allegato 08_planimetria catastale).

Le difformità rilevate riguardano opere interne:

- cucina: spostamento lungo la parete della porta;
- bagno: presenza di colonna;
- camera B: spostamento della tramezza di accesso, con realizzazione di soppalco adibito a ripostiglio;
- corridoio: realizzazione di soppalco adibito a ripostiglio.

Le difformità sono sanabili con apposita pratica catastale con costi, sanzioni e spese tecniche afferenti quantificabili ad un massimo di 500 euro.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di conservazione e manutenzione. (allegato 02_individuazione e documentazione fotografica).

PARTI COMUNI

L'epoca di costruzione del fabbricato civ.20 risale al 1962: costituisce un complesso immobiliare insieme al civ.22 che trae origine dalla lottizzazione di un'unica proprietà.

A) I due fabbricati hanno in comune alcune proprietà e servizi (art.1 del Regolamento Condominiale):

1) Il locale adibito a centrale termica, situato in aderenza al fabbricato civ.22, e il relativo corridoio di accesso, compresi i muri portanti che li delimitano, i muri di intercapedine, il solaio di copertura e le sue opere protettive, la canna fumaria fino all'estremità superiore del depuratore (con vincolo a carico del terrazzo di copertura dell'appartamento civ.22 interno 27 della scala A, relativamente a detto depuratore); tutti gli impianti tecnologici installati, dell'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda(...).

2) l'alloggio adibito a portineria, situato al piano terreno del civ.22, composto di ingresso, cucinino con tinello, una camera, un bagno. A detto alloggio sono attribuiti 110 decimillesimi di comproprietà dei fabbricati civv. 20 e 22 da valere per la ripartizione delle spese di manutenzione dei fabbricati.

3) il locale in sottosuolo che contiene le cisterne dell'acqua potabile, compresa la scala esterna e il corridoio di accesso al locale stesso, i muri di sostegno, il solaio di copertura e le sue opere protettive, mentre le cisterne vere e proprie e gli impianti relativi restano di competenza esclusiva di ogni singolo condomino.

4) Il diritto perpetuo di passo pedonale, sulla striscia di terreno di proprietà del Comune di Genova, sistemata a rampa e scalinata, che raccorda l'estremità a nord della strada privata con la via Apparizione in prossimità del raccordo con via Posalunga. Tale servitù è regolata dall'art. 2) comma b),c),d), dell'atto 16 ottobre 1963 a rogito del segretario comunale registrato in Genova il 03/12/1963 n.10631, trascritto il 05/11/1963 – Reg. Part.re – Vol.5456 – n.19825; atto intervenuto tra il Comune di Genova e l'impresa Antonio Vela & Figlio.

5) la fogna per le acque bianche dal pozzetto di raccolta dei singoli fabbricati al torrente Sturla

B) Proprietà comuni ai condomini del civ.20

1) L'area su cui sorge il fabbricato entro il perimetro esterno compresa quella dei cortili;

2) I distacchi non assegnati in proprietà esclusiva, all'interno del confine di proprietà, sistemati a strada e piazzale sono adibiti al transito pedonale e dei veicoli di ogni genere. L'uso dei distacchi è esteso ai condomini del civ.22 che concorrono alle spese di manutenzione illuminazione e ricostruzione nella misura del 50%. Nelle zone di transito è vietata la sosta dei veicoli.

3) Le strutture di cemento armato e le relative fondazioni e i muri perimetrali.

4) la porzione dei lastrici solari di copertura del tetto non assegnati in proprietà esclusiva.

5) i muri di sostegno e le intercapedini.

6) Le colonne montanti dell'acqua potabile, mentre quelle del gas e della corrente elettrica sono di proprietà delle aziende erogatrici.

7) Le tubazioni degli impianti di riscaldamento e di acqua calda, a partire dall'esterno della centrale termica.

8) la rete delle fognature e le tubazioni di scarico delle acque nere sino al punto in cui si innestano nella rete comunale; la rete della fogna delle acque bianche sino al pozzetto di raccordo con le acque bianche del civ.22.

9) Il diritto di calpestio sul lastrico solare che forma il piazzale di fronte all'ingresso mentre il solaio sottostante è di proprietà esclusiva del proprietario del piano fondi.

10) l'andito di ingresso e le scale

11) L'impianto degli ascensori, i relativi vani di corsa, il locale macchina posto alla sommità e il casotto posto sul terrazzo, sono di proprietà esclusiva delle unità servite, le quali contribuiranno alle spese di esercizio, manutenzione ordinaria straordinaria e ricostruzione restando escluse da ogni onere tutte le unità immobiliari del piano terreno ed il piano fondi.

12) La comproprietà al 50% su impianti di riscaldamento e produzione acqua calda a servizio comune con il civ. 22

13) La comproprietà al 50% dell'alloggio di portineria.

14) La quota del 50% del diritto perpetuo di passo sulla striscia di terreno di proprietà del Comune di Genova.

15) Il diritto di transito sui distacchi di proprietà del civ.22.

(allegato 13_regolamento condominio Apparizione 20).

I millesimi dell'immobile sono:

Generali: 169/10.000

Portineria: 169/10.000

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento costituito da un ingresso, tre camere, una cucina, un corridoio, un bagno, un terrazzo ed una cantina al piano interrato, in ottimo stato di conservazione e manutenzione, come specificato in dettaglio:

- Esposizione: a sud ovest e sud est;
- Altezza interna utile: 3,00 metri;
- Strutture verticali: in cemento armato;
- Solai: blocchi in laterizio e travetti in calcestruzzo;
- Pareti: la parete perimetrale spessore 40 centimetri; i muri in comune in mattoni pieni spessore 20 centimetri; pareti interne all'immobile in mattoni forati spessore 10 centimetri; le pareti hanno finitura interna intonacata e tinteggiate di colore bianco; in bagno le pareti sono piastrellate fino ad altezza 2,10 metri e in cucina sono nel lato cottura, al di sopra sono tinteggiate in colore bianco;
- Pavimentazione interna: piastrelle in marmo beige nell'ingresso, nel corridoio, nella camera B; in cucina graniglia alla genovese; nella camera A graniglia di grossa pezzatura color terracotta, delimitata da riquadri in listelli di marmo nero, nella camera C pezzatura di marmo bianco e grigio incertum e nel bagno in piastrelle in ceramica;
- Soffitti: nelle camere e in cucina soffitti ad altezza interna di 3m.; in una porzione del corridoio controsoffittatura in cartongesso ad altezza 2,54 metri con faretti incassati; altre due porzioni di corridoio presentano controsoffitto in soletta adibiti a ripostigli con sportelli di accesso; nel bagno controsoffittatura ad altezza 2,52 eccetto che nella parte sottostante il cavedio condominiale come nell'ingresso l'altezza è di 3,67 metri. I soffitti sono tinteggiati in colore bianco;
- Infissi esterni: finestre con telaio in alluminio con vetro doppio; tapparelle in alluminio colore verde con apertura elettrica;
- Infissi interni: porta di accesso non blindata a doppia anta rivestita in legno e porte interne in legno tamburato; le porte della cucina e del bagno sono scorrevoli a scomparsa nel muro.
- Bagno: lavabo, w.c., bidet, box doccia accessoriato;
- Terrazzo: intorno all'appartamento; pavimentazione in lastre di marmo tipo travertino posato ad opus incertum; tratti di pavimento realizzato con blocchetti di vetrocemento per consentire l'illuminazione naturale ai corridoi delle cantine al piano interrato, parapetto in struttura muraria ad altezza circa un metro sormontato da ringhiera in ferro; cancelletto di accesso alla fascia sottostante in uso all'immobile;
- Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V con salvavita; presenza di citofono;
- Impianto idrico: acqua fredda corrente;
- Impianto climatizzazione invernale: condominiale con piastre radianti a pavimento;
- Acqua calda sanitaria: impianto condominiale;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal proprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1964 al 09/06/1983	****Omissis****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacomo Sciello di Genova	11/11/1964	24543	8537
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	02/04/1964	5282	5595
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/06/1983 al 27/01/2003	****Omissis****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/2003	****Omissis****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	13/05/2003	30/145	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	15/11/2005	63351	40516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto:
Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio;

(Allegato 05_atto di provenienza)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 09/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 10/07/2018
Reg. gen. 24242 - Reg. part. 3559
Importo: € 126.000,00
A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.
Contro ****Omissis****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 63.000,00
Rogante: Notaio PARISI Domenico
Data: 29/06/2018
N° repertorio: 4603
N° raccolta: 2439
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza Omologazione Piano di Ristrutturazione del debitore**
Trascritto a Genova il 13/06/2024
Reg. gen. 20178 - Reg. part. 15910
A favore di Massa dei creditori di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Per il diritto di nuda proprietà dell'immobile
Formalità a carico della procedura

(allegato 06_ispezione ipotecaria +2 note).

NORMATIVA URBANISTICA

- Il fabbricato è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.39
- Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: l'edificio di via Apparizione 20 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

- La ricerca condotta presso l'Archivio di Edilizia Privata del Comune di Genova ha consentito la visura del progetto relativo al fabbricato di via Apparizione 20:

Progetto n.367 del 1962: Progetto relativo alla costruzione di un caseggiato «A» da via Posalunga approvato con licenza edilizia n. 2091 del 23 luglio 1962;

Progetto n.1221 del 1963: Progetto relativo alla aggiunta di un piano ed alle varianti da apportarsi al caseggiato «A» di via Posalunga, approvato con licenza edilizia n. 375 del 10 febbraio 1964;

Copia dell'Atto di asservimento a favore del Comune di Genova e a carico della impresa Antonio Vela & Figlio con sede a Genova e relativa Trascrizione.

E' compreso nell'asservimento la fascia di terreno contigua al terrazzo accessibile mediante un cancelletto, in uso all'immobile;

Non è stata rilevata la presenza di pratiche specifiche riguardanti l'immobile interno 3.
(allegato 09_progetto edilizio)

Il fabbricato di via Apparizione 20 è munito del certificato di abitabilità della casa e dei tre negozi al piano terreno, n.719 del 09/03/1964. E' presente, inoltre nell'archivio, il certificato di abilità n.557 del 10/10/1966 relativo all'interno B originariamente negozio.
(allegato 10_certificato di abitabilità)

_Difformità

Le difformità rilevate dalla planimetria del piano terreno del progetto di variante (allegato 09_progetto edilizio) riguardano opere interne:

- cucina: spostamento lungo la parete della porta;
- bagno: presenza di colonna;
- camera B e camera C: spostamento delle tramezze di accesso, con realizzazione di soppalco adibito a ripostiglio;
- corridoio: realizzazione di soppalco adibito a ripostiglio.

_Regolarizzazione delle difformità

Non essendo conosciuta la data certa in cui sono stati eseguiti i lavori, si assume postuma al 1 gennaio 2005, pertanto le difformità relative alle opere interne non autorizzate, potranno essere regolarizzate con una CILA (clausola residuale) ai sensi dell'art. 6 bis DPR 380/2001 (interventi subordinati a comunicazione inizio lavori asseverata) dove al comma 5 "la mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro".

Il costo della regolarizzazione potrà essere quindi:

- onorari professionali per la redazione della pratica: 600,00 euro;
- tariffa di istruttoria al Comune di Genova: 33,70 euro;
- sanzione: 1.000,00 euro.

Il costo di regolarizzazione previsto è di circa 1.633,70 euro

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Come richiesto dal quesito si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264,

iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n.7562 (allegato 11_APE_28780_2024_7562_signed - allegato 12_ricevuta APE_2024_28780).

L'attestato, con il codice identificativo n. 07202428780, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe F ed ha un EP_{gI,nren} (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 144,18 kWh/mq²anno.

Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento. Mediante un intervento di isolamento della muratura perimetrale con insuflaggio di resine ureiche nell'intercapedine, e l'isolamento del solaio inferiore (confinante con locale non climatizzato) con pannelli di feltro di roccia, può essere raggiunta la classe E con un EP_{gI,nren} di 108,78 kWh/mq anno, con un tempo di ritorno dell'investimento di diciotto anni.

Gli impianti elettrico, idraulico, cottura e evacuazione dei fumi (canna fumaria) ad una sommaria analisi appaiono conformi alle norme, vigenti nel periodo in cui sono state realizzate, fatto salvo di una puntuale verifica degli stessi da parte di un tecnico abilitato. Il costo della Dichiarazione di Conformità degli impianti (DICO), quando realizzata da un tecnico e non da un professionista, è compreso nelle lavorazioni e dipende sostanzialmente dalle opere necessarie per realizzare un nuovo impianto o per adeguarlo, mentre il costo della dichiarazione di rispondenza è di circa 350 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali

Dalle informazioni rilevate dall'estratto conto dall'Amministrazione del Condominio di via Apparizione 20 si riporta che:

- l'importo medio annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile è di circa 1.700 euro (il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono condominiali);

- non risultano spese straordinarie già deliberate a carico dell'immobile;

- le spese condominiali non pagate sono in totale 7.220,66 euro (a carico della procedura)

(allegato 14_informazioni da Amministratore condominio)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di

eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato.

Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie convenzionale, cioè pari a 91,62 metri quadrati (allegato 03_restituzione grafica rilievo).

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al II° semestre del 2023.

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria A/3, cioè come "abitazione di tipo economico" secondo la tabella delle categorie catastali, equivalente alla categoria di abitazioni di tipo civile della tabella O.M.I. che riporta a Genova, Zona Periferica/BORGORATTI TU.M. (V.BORGORATTI-V.CADIGHIARA-V.POSALUNGA-V.SAPETO-V.TANINI)

con codice di zona D16, Microzona catastale n.80: Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico con valori da un minimo di 1.650 €/mq. ad un massimo di 2.400 €/mq. (allegato 15_valori OMI).

Considerando che i valori OMI sopraenunciati, possano essere spesso sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di un altro borsino nazionale, il "Borsino immobiliare.it", e quelli del "Mercato Immobiliare", i cui valori sono stati opportunamente ponderati (tabella A in allegato 16_tabelle stima)

Attraverso la valutazione sopra indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di 1.900 euro.

Il valore ottenuto di 1.900 €/mq., riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione (tabella B in allegato 16_tabelle stima).

Coefficiente di differenziazione è stato ottenuto attraverso il prodotto tra i vari coefficienti ed è uguale a 1,01.

Il valore al metro quadro dell'immobile è ottenuto attraverso la media delle quotazioni moltiplicato per il coefficiente di differenziazione

$$1.900,00 \text{ €/mq.} \times 1,01 = 1.919,00 \text{ €/mq.}$$

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di 91,62 metri quadrati risulta essere:

$$1.919,00 \text{ €/mq.} \times 91,62 \text{ mq.} = 175.818,78\text{€}$$

Valore di stima: 175.818,78€

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.133,70	€

In considerazione della riduzione del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione, è abbattuto il valore come sopra calcolato del 5%:

$$175.818,78€ \times 0,95 = 167.027,841 €$$

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità catastali ed edilizie che ammontano a 2.133,70 euro

- difformità catastali: 500 euro
- difformità edilizie: 1633,70 euro

$$167.027,841 € - 2.133,70 € = 164.894,141 €$$

Il valore dell'immobile è arrotondato a 165.000 euro

Valore finale di stima dell'immobile: 165.000,00€

Valutazione della quota della nuda proprietà dell'immobile

Il valore della nuda proprietà dell'immobile è stato determinato moltiplicando il valore della piena proprietà per la percentuale, di cui alla tabella allegata al D.P.R. 131/1986 (attualmente invariata) in modo da ragguardarlo all'aspettativa di vita del titolare del diritto.

Il ****Omissis****, quindi ha 75 anni, la fascia compresa tra i 73 e i 75 anni stabilisce che la percentuale relativa alla nuda proprietà è del 65% e dell'usufrutto del 35%:

$$165.000,00 € \times 65\% = 107.250,00 € \text{ valore della nuda proprietà}$$

$$165.000,00 € \times 35\% = 57.750,00€ \text{ valore dell'usufrutto}$$

Il valore della quota della nuda proprietà da mettere in vendita risulta essere di 107.250,00 euro

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	91,62 mq	1.919,00 €/mq	€ 176.000,00	65 %	€ 107.250,00

Genova (GE) - via Apparizione 20, interno 3, piano terreno				
Valore di stima della nuda proprietà:				€ 107.250,00

Valore che sarà arrotondato a 107.000 euro

Valore finale di stima della nuda proprietà: € 107.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto CTU deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 17/07/2024

ELENCO ALLEGATI:

- 01_Perizia_versione privacy
- 02_individuazione e documentazione fotografica
- 03_planimetria restituzione grafica
- 04_certificato residenza stato civile
- 05_atto di provenienza
- 06_ispezione ipotecaria+2 note
- 07_visura storico catastale
- 08_planimetria catastale
- 09_progetto edilizio
- 10_certificato di abitabilità
- 11_APE_28780_2024_7562
- 12_ricevuta APE_2024_28780
- 13_regolamento condominio Apparizione 20
- 14_informazioni da Amministratore Condominio
- 15_valoriOMI



Il CTU
Arch. Sessarego Anna

ASTE
GIUDIZIARIE®

16_tabelle stima

17_attestazione conformità allegati

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento a Genova (GE) - via Apparizione 20 interno 3 piano terreno
L'immobile adibito a appartamento di proprietà di ****Omissis**** situato nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato civico 20 di via Apparizione, contraddistinto con il numero di interno 3 a piano terra, è composto da un ingresso, tre camere, una cucina, un corridoio, un bagno, un terrazzo ed una cantina situata al piano interrato. L'immobile ha una superficie convenzionale di 91,62 metri quadrati.

Identificato al catasto Fabbricati – Sezione GED, Fg. 48, Part. 678, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda Proprietà

Destinazione urbanistica: - L'immobile è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.39 - Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: l'edificio di via Apparizione 20 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico). Il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

Prezzo base d'asta: € 107.000,00