

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE SETTIMA FALLIMENTARE CIVILE

Perizia del c.t.u. Arch. Lazzerini Paolo, nella Procedura 12793/2005 del N.R.G.

promossa da

contro

**RELAZIONE CONCLUSIVA**



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	3
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima.....	10



## INCARICO

---

All'udienza del 10/05/2022, il sottoscritto Arch. Lazzerini Paolo, con studio in Via Amendola, 9 - 16035 - Rapallo (GE), email pl@gruppolazzerini.com, PEC paolo.lazzerini@archiworldpec.it, Tel. 328 8883936, veniva nominato C.T.U. e in data 06/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, sulla base del *quesito estimatorio tipo (Provvedimento del Tribunale di Genova del 24/01/2019)*. Le operazioni peritali sono quindi regolarmente iniziate in data 21/12/2022, proseguite con un primo sopralluogo presso i beni oggetto della C.T.U. in data 23/12/2022 e con un secondo sopralluogo in data 13/01/2023, per concludersi successivamente entro i termini previsti, il tutto come da allegati verbali. La pre-relazione veniva quindi inviata alle parti in data 07/03/2023 che in data 14/04/2023 depositavano le rispettive memorie in cui non esprimevano particolari osservazioni nel merito rispetto alla perizia inoltrata dal sottoscritto C.T.U. (fatta eccezione per l'eventuale esistenza ed opponibilità del diritto di abitazione che è stato comunque stimato).

## PREMESSA

---

I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti immobili e terreni:

- **Villetta e terreni circostanti ubicati ad Avegno (GE) in via Steneri 5**

## DESCRIZIONE

---

Villetta unifamigliare sita ad Avegno, distinto con il civico 5 di via Steneri edificata tra la fine degli anni '80 ed i primi anni '90 del secolo scorso ed accessibile con un breve tratto di strada privata. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, presenta una scarsa accessibilità a negozi e servizi ed una sufficiente presenza di parcheggi nelle vicinanze.

La villetta è composta da soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, oltre a corte esterna pavimentata di circa 89 mq. Completano la proprietà i terreni circostanti prevalentemente ad uso uliveto, la strada privata ed un piazzale carrabile adiacente all'immobile, per circa 2.487 mq complessivi.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile ed i terreni oggetto della stima, appartengono ai seguenti soggetti:

- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

## CONFINI

---

A partire da nord in senso orario: la villetta e la sua corte esterna confinano con i terreni individuati al Catasto Terreni come foglio 20 Particelle 17 e 389; il terreno individuato al Catasto Terreni come foglio 20 Particella 17 confina con i terreni individuati al Catasto Terreni come foglio 20 Particelle 385,391,389 e con la corte esterna della villetta; il terreno individuato al Catasto Terreni come foglio 20 Particella 389 confina con i terreni



individuati al Catasto Terreni come foglio 20 Particelle 17,391,604 e con la corte esterna della villetta.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	99,00 mq	1,00	99,00 mq	2,70 m	0
Corte esterna	89,00 mq	89,00 mq	0,18	16,02 mq	0,00 m	0
Terreno agricolo	2487,00 mq	2487,00 mq	0,005	12,44 mq	0,00 m	0
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>127,46 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>127,46 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici indicate come "Corte esterna" e "Terreno Agricolo" sono state desunte dalle risultanze della planimetria catastale attualmente depositata e dalle consistenze indicate nel Catasto Terreni e risultano pertanto approssimative.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/1976 al 20/08/1987		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 18 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 6380 Reddito dominicale € 31.900,00 Reddito agrario € 35.090,00
Dal 09/02/1976 al 20/08/1987	(	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 17 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1960 Reddito dominicale € 9.800,00 Reddito agrario € 10.780,00
Dal 20/08/1987 al 08/06/1991		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 17 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1040 Reddito dominicale € 2,69 Reddito agrario € 2,95
Dal 20/08/1987 al 08/06/1991		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 387 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1630 Reddito dominicale € 4,21 Reddito agrario € 4,63



Dal 08/10/1990 al 05/06/1993		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 396 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 Rendita € 276,00 Piano T
Dal 08/06/1991 al 08/06/1991		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 387 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1637 Reddito dominicale € 4,23 Reddito agrario € 4,65
Dal 08/06/1991 al 06/01/2023	1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 389 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1454 Reddito dominicale € 3,75 Reddito agrario € 4,13
Dal 08/06/1991 al 06/01/2023		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 20, Part. 17 Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) 1033 Reddito dominicale € 2,67 Reddito agrario € 2,93
Dal 05/06/1993 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 396 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 Rendita € 900.000,00 Piano T
Dal 09/11/2015 al 07/12/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 396 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 Rendita € 464,81 Piano T

Le rendite catastali di 31.900, 35.090, 9.800, 10.780, 276, 900.000, indicate nella tabella in €, sono in realtà espresse in Lire.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	396			A3	U	6	97 mq	464,81 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
20	17				Oliveto	3	1033 mq	2,67 €	2,93 €	
20	389				Oliveto	3	1454 mq	3,75 €	4,13 €	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, per cui risulterebbe necessaria la presentazione di una variazione al Catasto dei Fabbricati mediante aggiornamento DOCFA. Si segnala anche la possibile opportunità di un aggiornamento della mappa dei terreni per un suo miglior riallineamento con la planimetria del Catasto Fabbricati ed i luoghi.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Fondazioni: non verificabili.

Esposizione: Sud-ovest, Sud-est, Nord-ovest.

Altezza interna utile: 2.70m

Str. verticali: strutture prefabbricate in legno.

Solai: non verificabili.

Copertura: a falde inclinate.

Manto di copertura: tegole in cemento.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti interne intonacate e tinteggiate o rivestite in doghe di legno.

Pavimentazione interna: piastrelle ceramiche (soggiorno, bagni), parquet in legno (camere).

Infissi esterni ed interni: persiane in alluminio e finestre in legno verniciato e vetrocamera, porte interne in legno.

Volte: non presenti.

Scale: non presenti.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sottotraccia per due bagni e cucina, impianto termico e a.c.s. con caldaia a gas e radiatori (alimentata da bombola esterna GPL), per quanto constatabile a vista al sopralluogo gli impianti appaiono non a norma ma in discreto stato.

Terreno esclusivo: corte esterna pavimentata in piastrelle di circa 89 mq.

Posto auto: non presente (è presente un piazzale carrabile con possibilità di parcheggio).

Soffitta, cantina o simili: non presenti.

Dotazioni condominiali: non presenti.

Altro: niente da segnalare.

Terreno agricolo: terreni prevalentemente ad uliveto di circa 2.487 mq complessivi, in parte occupati dalla strada privata di accesso e dal piazzale di parcheggio carrabili.

Terreno edificabile: non presenti.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**



Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla proprietaria \_\_\_\_\_ come dichiarato anche nel verbale di sopralluogo dall'avvocato della stessa. Da verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali, la proprietaria \_\_\_\_\_ sopra menzionata risulterebbe formalmente residente nell'immobile.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risulterebbero registrati contratti di locazione opponibili alla presente procedura.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/1988 al 05/06/1993		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Carosi	25/02/1988	9985	2313
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	08/03/1988	7952	5317
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/1993		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Carosi	05/06/1993	14600	3758
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	15/06/1993	14553	10837
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Nell'atto del Notaio Carlo Carosi del 05/06/1993 il Sig. \_\_\_\_\_ il diritto di abitazione.

\_\_\_\_\_ si era riservato

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 02/07/1994  
Reg. gen. 14822 - Reg. part. 2809  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00

Formalità

Rogante: Notaio Carlo Carosi  
Data: 27/06/1994  
N° repertorio: 15608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 30/09/1997  
Reg. gen. 24149 - Reg. part. 4273  
Quota: 1/1  
Importo: € 90.000,00

Rogante: Notaio Carlo Carosi  
Data: 24/09/1997  
N° repertorio: 18109

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 07/04/1998  
Reg. gen. 7682 - Reg. part. 1600  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00

Rogante: Notaio Carlo Carosi  
Data: 31/03/1998  
N° repertorio: 18528

Note: Nella nota di trascrizione è indicato il signor Facchini Fabio come debitore non datore di ipoteca.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 26/07/1999  
Reg. gen. 21826 - Reg. part. 6062  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00

Rogante: Notaio Carlo Carosi  
Data: 20/07/1999  
N° repertorio: 19684

Note: Nella nota di trascrizione è indicato il signor \_\_\_\_\_ come debitore non datore di ipoteca.

### Trascrizioni

- **Atto unilaterale di obbligo edilizio**  
Trascritto a Genova il 16/04/1993  
Reg. gen. 9174 - Reg. part. 6958





Quota: 1/1

A favore di Comune di Avegno

Note: Il presente atto di obbligo edilizio riguarda i terreni circostanti alla villetta, che vengono asserviti per un'ampia porzione con vincolo "non aedificandi" (su terreni attualmente censiti come foglio 20 particelle 17 e 389 al Catasto Terreni) e per una porzione di area di 10 mq con vincolo a parcheggio a servizio della casa (su terreno attualmente censito come foglio 20 particella 17 al Catasto Terreni).

- **Domanda giudiziale**

Trascritto a Genova il 05/10/2005

Reg. gen. 52805 - Reg. part. 33418

Quota: 1/1

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, si è appurato che l'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti sarebbe il seguente: per ogni ipoteca volontaria € 35.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

I beni si trovano per una porzione minore in zona PA (Ambiti di Riqualificazione dei territori aperti – Presidio Ambientale) e per il resto in zona RE (Ambiti di Riqualificazione) del piano urbanistico comunale vigente; una porzione del mappale 389 risulta infine occupata dalla strada comunale; il tutto come risulta anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'edificio originario è stato costruito in base alla concessione edilizia n.10 del 05/04/1988.

Successivamente è stato oggetto della concessione edilizia in sanatoria del 28/06/1993 avente ad oggetto la diversa sistemazione della copertura del fabbricato e della sistemazione esterna. L'abitazione è stata poi dichiarata abitabile con Permesso di abitabilità n.02/93 del 26/07/1993.

In data 30/05/2018 con prot.n.3020, è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per il rifacimento della copertura e la modifica della finitura di alcune porzioni di facciata (in seguito ad una tromba d'aria che aveva danneggiato il fabbricato nel 2016) ed in data 21/03/2019 con prot.n.1529 è stata data comunicazione di fine lavori.

La costruzione della rampa di accesso è stata invece oggetto della concessione edilizia n.13 del 15/06/1989.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'appartamento in esame è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica n. 8809 trasmesso ai sensi di Legge in via telematica alla Regione Liguria in data 03/03/2023 con numero di protocollo Prot/2023/0244557.



Rispetto all'ultimo stato autorizzato, nello stato attuale dell'immobile si sono riscontrate diverse difformità edilizie, tra cui in particolare la diversa distribuzione di alcuni divisori interni, la modifica di alcune bucatore e l'eliminazione di un parapetto (sul lato sud-ovest della corte esterna).

Alla luce di quanto esposto, in base alle informazioni apprese presso i competenti uffici comunali relativamente alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, è ipotizzabile quanto segue: per l'immobile dovrebbe essere possibile presentare un Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art.37 del DPR 380/2001 s.m.i. che prevederebbe una sanzione minima pari a 516€ e massima pari a 5.164€. Relativamente alla rampa ed alle sistemazioni esterne, comunque realizzati in base alle concessioni edilizie sopra riportate e verificati sommariamente a vista al sopralluogo, non si può del tutto escludere la possibile presenza di alcune difformità rispetto a quanto autorizzato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA

Il valore commerciale dei beni oggetto di procedura 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 agli immobili oggetto della stima. In particolare, unitamente ad altre pubblicazioni del settore, si sono verificati i valori pubblicati dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* per immobili a destinazione residenziale nella zona oggetto di stima, che riportano i seguenti valori di mercato riferiti al primo semestre 2022: *abitazioni di tipo economico valore min 960 €/mq - valore max 1.400 €/mq*. E' opportuno tuttavia considerare come i suddetti valori siano attribuiti ad una particolare tipologia immobiliare (prevalente nell'area di riferimento ma non corrispondente al bene in oggetto) e che nella zona limitrofa i valori riportati dall'Osservatorio siano sensibilmente più elevati.

Il valore complessivo di mercato (riferito alla piena proprietà del bene), è stato quindi calcolato individuando un valore unitario pari a 1.500 €/mq, a cui si è applicata una riduzione per gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale necessari, stimabili approssimativamente in € 3.500 circa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Avegno (GE) - via Steneri 5	127,46 mq	1.500,00 €/mq	€ 191.190,00	100,00%	€ 187.690,00
Valore di stima:					€ 187.690,00



Valore di stima: € 187.690,00

**Valore finale di stima: € 187.690,00**

Qualora invece si ritenesse opportuno considerare l'eventuale esistenza ed opponibilità del diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 c.c., tenuto conto del "Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 5%" per l'anno 2023, approvato con D.M. del 30/12/2022, che attribuisce un valore pari al 35% al diritto di usufrutto per l'età compresa tra i 73 ed i 75 anni, si dovrebbe applicare una consistente riduzione del valore finale di stima per la proprietà gravata dal diritto di abitazione, equiparando la valutazione dei due diritti sulla base della recente *Ordinanza di Cassazione Civile Sez. VI del 5 giugno 2018, n. 14406*.

Pertanto, in questa ipotesi, ne risulterebbe la seguente stima:

€ 187.690,00 x 0,35 = € 65.691,5 (VALORE ATTRIBUIBILE AL DIRITTO DI ABITAZIONE)

VALORE FINALE DI STIMA CON EVENTUALE DIRITTO DI ABITAZIONE: (€ 187.690 - € 65.691,5) = € 121.998,5

Si precisa infine che, in caso di eventuale vendita forzata tutti i valori individuati dovrebbero essere abbattuti della consueta percentuale del 5% per l'assenza di garanzia per vizi ed evizione, il che determinerebbe le seguenti stime:

- Valore Piena Proprietà: € 178.305,5
- Valore Piena Proprietà (con eventuale diritto di abitazione): € 115.898,58

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Rapallo, li 15/04/2023

Il C.T.U.  
Arch. Lazzerini Paolo

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto con localizzazione immobile e terreni
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Foto - Planimetria punti ripresa e documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale f.20 p.396
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica catastale villetta f.20 p.396
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica catastale terreno f.20 p.389
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura storica catastale terreno f.20 p.17
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Concessioni edilizie (costruzione villetta e strada)



- ✓ N° 9 Certificato di agibilità / abitabilità - Permesso di abitabilità
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - S.C.I.A. 2019
- ✓ N° 11 Certificato destinazione urbanistica - Certificato destinazione urbanistica terreni
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - Atto di compravendita notaio Carosi rep.9985 anno 1988
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Atto di compravendita notaio Carosi rep.14600 anno 1993
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione
- ✓ N° 15 Altri allegati - Quotazioni O.M.I.
- ✓ N° 16 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 17 Altri allegati - Verbali di sopralluogo

