

R.G.E. 362/2014 - UDIENZA 25/09/2015 ORE 12:00

**TRIBUNALE DI GENOVA**

VII Sezione Civile - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

**G.E. Dott. AMMENDOLIA Rosario**

(in sostituzione del G.E. Dott.sa SOLOMBRINO Alessia)

**Procedimento d'espropriazione immobiliare promosso da**

**CONTRO**

**CREDITORE INTERVENUTO**

**RELAZIONE DELL'ESPERTO DEL GIUDICE  
STIMA IMMOBILIARE PER VENDITA ALL'ASTA**

**LOTTO UNICO**

**NEGOZIO AL PIANO STRADA**

VIA GIOVANNI TOMMASO INVREA 18-20 RR

con annesse due cantine

(accessi separati dai fondi di Via G.T. Invrea 4)

compreso quota proprietà condominiale pari a 12 millesimi

di due appartamenti Corso Torino 6/8A e 8/2

Municipio VIII - Medio Levante

ex Circoscrizione 15 - Foce

Unità urbanistica 42 - Brignole

**PIGNORATA QUOTA INTERA 100%  
PIENA PROPRIETÀ - BENE PERSONALE**

Esperto del Giudice Geom. LESINA MARCO  
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova  
Studio in Campetto 4/7B - 16123 Genova GE  
Telefono e Fax 010 2511700  
E-Mail Certificata marco.lesina@geopec.it

<b>PARTE 1<sup>A</sup> - DESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI.....</b>	<b>1</b>
<b>1.0 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>1</b>
1.1 Ubicazione e descrizioni generali.....	1
1.2 Composizione e superfici.....	1
1.3 Confini del negozio.....	1
1.4 Confini delle cantine.....	1
1.5 Dati catastali dell'immobile.....	1
1.6 Componenti edilizi e strutturali.....	2
<b>2.0 STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>3</b>
<b>3.0 CONFORMITÀ CATASTALE.....</b>	<b>3</b>
3.1 Conformità grafica della planimetria catastale.....	3
3.2 Conformità dei dati catastali.....	3
3.3 Soluzioni delle difformità catastali.....	3
<b>4.0 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>3</b>
4.1 Documentazione per il fabbricato.....	3
4.2 Documentazione per il negozio.....	3
4.3 Descrizione nuove opere interne.....	3
4.4 Soluzione delle difformità edilizie.....	3
<b>5.0 CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI.....</b>	<b>3</b>
5.1 Conformità degli impianti - note generali.....	3
5.2 Conformità degli impianti - note specifiche.....	4
<b>6.0 PRESTAZIONE ENERGETICA.....</b>	<b>4</b>
6.1 Attestato di prestazione energetica - note generali.....	4
6.2 Note specifiche sull'attestato di prestazione energetica.....	5
<b>7.0 DESTINAZIONE URBANISTICA.....</b>	<b>6</b>
7.1 Piano Urbanistico Comunale 2000.....	6
7.2 Piano Urbanistico Comunale 2015.....	6
<b>PARTE 2<sup>A</sup> - FORMALITÀ ONERI E PROVENIENZE.....</b>	<b>7</b>
<b>1.0 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....</b>	<b>7</b>
<b>2.0 FORMALITÀ VINCOLI ONERI (A CARICO DELL'ACQUIRENTE).....</b>	<b>7</b>
2.1 Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli.....	7
2.2 Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura.....	7
2.3 Convenzione matrimoniale.....	7
2.4 Vincoli urbanistici o di altra natura.....	7
<b>3.0 FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....</b>	<b>7</b>
3.1 Iscrizione del 05/05/2006 n° 21408/5267 (ipoteca volontaria).....	7
3.2 Trascrizione del 18/05/2009 n° 15527/10986 (atto giudiziario).....	7
3.3 Trascrizione del 28/11/2014 n° 27644/21611 (atto giudiziario).....	8
<b>4.0 ALTRI TIPI DI ONERI.....</b>	<b>9</b>
4.1 Oneri per creditori intervenuti.....	9
4.2 Oneri condominiali.....	9
4.2.1 Dati contabili ed altre notizie.....	9
4.2.2 Estratto dal verbale assemblea condominiale.....	9
4.2.3 Regolamento di Condominio.....	9
4.2.4 Proprietà condominiali - due appartamenti.....	9
4.2.5 Diritti e doveri dell'acquirente.....	10
4.3 Oneri per regolarizzazione catastale.....	10
4.4 Oneri per regolarizzazione edilizia.....	10
4.5 Oneri per il risparmio energetico.....	10
<b>5.0 ATTI DI PROVENIENZA.....</b>	<b>11</b>
5.1 Atto di provenienza del 2006.....	11
5.2 Atto di provenienza del 2005.....	11
5.3 Atto di provenienza del 1995.....	11
<b>PARTE 3<sup>A</sup> - STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....</b>	<b>12</b>
1.1 Calcolo del valore di mercato.....	12
1.2 Quotazioni immobiliari OMI.....	12
1.3 Criterio e procedimento di stima.....	12
1.4 Fonti principali per il valore di mercato.....	13
1.5 Fonti principali dei criteri di misurazione delle superfici.....	13
1.6 Fonti principali per le definizioni e metodologie di valutazione.....	13
<b>SCHEDA DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>1</b>
<b>ELENCO DEGLI ALLEGATI.....</b>	<b>1</b>
<b>ATTESTAZIONE ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ARTICOLO 173-BIS.....</b>	<b>1</b>

## PARTE 1ª - DESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

### 1.0 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

#### 1.1 Ubicazione e descrizioni generali

**Il negozio con annesse due cantine** si colloca in Genova, Municipio VIII - Medio Levante, ex Circostrizione 15 - Foce, Unità Urbanistica 42 - Brignole, accesso Via G.T. Invrea civile 18R (vetrina con civile 20R), piano strada.

**Le due cantine** hanno accessi separati dai fondi di Via G.T. Invrea civile 4

**Pignorata quota intera** 100% piena proprietà (bene personale).

**Il fabbricato** ha quattro principali accessi condominiali: Corso Torino civili 6-8-10 e Via Giovanni Tommaso Invrea civile 4.

**Il Condominio** è composto da 53 appartamenti e 10 negozi.

**L'estratto di mappa** (Sezione A, Foglio n° 70 del Catasto Terreni) riporta la particella 775: superficie coperta dal fabbricato e congiunta area scoperta.

**Via G.T. Invrea** è una strada a senso unico, a tre corsie, una per autobus, direzione levante: transitano alcune linee dei trasporti pubblici urbani A.M.T.

**Spazio parcheggio** pochi metri più avanti (Via Giuseppe Casaregis), oppure a circa 200 metri (Piazza Paolo da Novi).

**Attività commerciali** e servizi entro un raggio di un chilometro.

**La stazione di Genova Piazza Brignole** a circa 1,5 km

**Trasporto pubblico urbano AMT:** linee 17-86-87 (Via G.T. Invrea), 13-15-20-36-43-44-85-N2-606-607-641-680-685-686-687 (Corso Buenos Aires).

L'intera area circostante è soggetta a rischio di inondabilità.

#### 1.2 Composizione e superfici

**Negozio** un locale vendita, un retronegozio, un ripostiglio, un locale con w.c.

**Pertinenze esclusive accessorie** due cantine

**Superfici di riferimento negozio**

commerciale = 60,00 m<sup>2</sup> calpestabile = 50,00 m<sup>2</sup> lorda = 65,00 m<sup>2</sup>

**Superfici di riferimento cantine**

commerciale = 10,00 m<sup>2</sup> calpestabile = 26,00 m<sup>2</sup> lorda = 40,00 m<sup>2</sup>

**Superficie commerciale totale** 70,00 m<sup>2</sup>

Superfici delle cantine rilevate e calcolate dalla planimetria catastale.

#### 1.3 Confini del negozio

Nord: strada Via Giovanni Tommaso Invrea

Est: ingresso Condominio Via G.T. Invrea 4 e vano scala

Sud: cortile interno Condominio Via G.T. Invrea 4

Ovest: negozio Via G.T. Invrea 22R

#### 1.4 Confini delle cantine

Nord: intercapedine

Est: cantina proprietà di terzi

Sud: passaggio condominiale (Via G.T. Invrea 4)

Ovest: cantina proprietà di terzi

Confini delle cantine dedotti dalla planimetria catastale.

#### 1.5 Dati catastali dell'immobile

**CATASTO FABBRICATI** (visura n° T198775 - data 08/06/2015)

Comune di **GENOVA** (Codice **D969Q**) Sezione di **GENOVA**

**INTESTATO** (dal 07/04/2006)



**DATI DERIVANTI DA****ATTO PUBBLICO** del 07/04/2006 (compravendita)Repertorio n° 13727 - Rogante FERRARI Clemente di Genova  
nota presentata con Modello Unico n° 12466.1/2006 in atti dal 08/05/2006**DATI IDENTIFICATIVI** (dal 10/02/2015)Sezione Urbana **GEB** - Foglio **57** - Particella **775** - Subalterno **9****DATI IDENTIFICATIVI** (da impianto meccanografico del 30/06/1987)Sezione Urbana **GEB** - Foglio **57** - Particella **160** - Subalterno **9****DATI DERIVANTI DA****VARIAZIONE** del 10/02/2015 n° 21461.1/2015 in atti dal 10/02/2015

Bonifica identificativo catastale

Annotazioni di stadio: *costituita dalla soppressione della particella ceu sez geb fgl 57 pla 160 sub 9 per allineamento mappe***DATI DI CLASSAMENTO** (dal 01/01/1992)Zona Censuaria **1**Categoria **C/1** - Classe **9** - Consistenza **44 m<sup>2</sup>** - Rendita **€ 1.781,57****DATI DA****VARIAZIONE** del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario**INDIRIZZO** (da impianto meccanografico del 30/06/1987)

Via Giovanni Tommaso Invrea n° 18 n° 20 - piano: T

**1.6 Componenti edilizi e strutturali**

<b>Componenti edilizi e costruttivi del negozio</b>	
Altezza interna	prevalente h = 3,84 m (negozio) - 3,67 m (retronegozio) 3,62 m (ripostiglio) - 3,06 m (locale w.c.)
Pavimenti interni	piastrelle marmo (negozio) moquette o cemento negli altri locali
Pareti interne e soffitti	intonaco con tinta lavabile
Rivestimenti interni	piastrelle di ceramica (parte del locale w.c.) zoccoli battiscopa d'ardesia
Infissi interni	due porte di legno (un battente)
Infissi esterni	finestra alta - alluminio e vetrocamera - due ante (retronegozio) finestra alluminio e vetro - un'anta (locale w.c.) una vetrina con vetro antisfondamento portoncino d'ingresso di alluminio e vetro serrande metalliche con avvolgimento elettrico
Locale w.c.	w.c. con cassetta a zaino - boiler elettrico lavamani con rubinetto miscelatore
Stato di manutenzione	i locali sono stati danneggiati dall'alluvione residui di fango alle pareti e sui pavimenti base pavimento del retronegozio danneggiato vetrina civico 20R danneggiata
<b>Impianti tecnologici</b>	
Impianti presenti	sanitario - acqua - luce - condizionatore - motore per serrande produzione acqua calda autonomo (boiler elettrico)
Note particolari	impianto elettrico a norma

## **2.0 STATO DI POSSESSO**

Durante l'accesso del 17/06/2015 è stato accertato che il negozio non è utilizzato perché alluvionato: **ai fini della stima si considera libero**.  
L'accesso alle cantine non è stato possibile.

## **3.0 CONFORMITÀ CATASTALE**

### **3.1 Conformità grafica della planimetria catastale**

La **planimetria** del 16/11/1957, allegata alla dichiarazione di nuova costruzione **non è conforme** allo stato dei luoghi accertato il 17/06/2015.

### **3.2 Conformità dei dati catastali**

**I dati dell'intestato** corrispondono a quelli risultanti nei registri immobiliari.  
**I dati identificativi** corrispondevano a quelli risultanti nei registri immobiliari: il 10/02/2015 una variazione d'ufficio ha modificato il numero di particella (da 160 a 775), per allineamento mappe.  
**I dati di classamento** potranno essere oggetto di variazione: per la diversa distribuzione degli spazi interni potrebbe variare la consistenza.

### **3.3 Soluzioni delle difformità catastali**

Presentare al Catasto Fabbricati denuncia di variazione (pratica Do.C.Fa.), causale *diversa distribuzione degli spazi interni*.

## **4.0 CONFORMITÀ EDILIZIA**

### **4.1 Documentazione per il fabbricato**

Progetto di costruzione - n° 98 del 1904 (presso Archivio Storico)  
Certificato di agibilità - non disponibile (*Decreto di usabilità* dal 1961 per quegli immobili o porzioni degli stessi non destinati a uso residenziale)

### **4.2 Documentazione per il negozio**

Non risultano altri documenti presentati dopo la costruzione del fabbricato.

### **4.3 Descrizione nuove opere interne**

Confrontando la planimetria catastale del 16/11/1957 con quanto accertato in data 17/06/2015, è stato accertato quanto segue:

- creazione di ripostiglio nel corridoio retrostante il negozio ed antistante la preesistente latrina;
- chiusura porta della preesistente latrina verso corridoio e creazione nuova porta verso retronegozio;
- rimozione del preesistente armadio a muro antistante il nuovo ripostiglio.

Data di ultimazione dopo il 07/04/2006 (ultimo acquisto dell'immobile).

La planimetria catastale corrisponde al progetto del 1904.

### **4.4 Soluzione delle difformità edilizie**

Presentare istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 43 della L.R. n° 16 del 06/06/2008.

Prevista sanzione minima di € 516,00 (massima € 5.164,00).

## **5.0 CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI**

### **5.1 Conformità degli impianti - note generali**

L'articolo 7, comma 5, del D.P.R. 16/04/2013 n° 74, così dispone:



*Gli impianti termici per la climatizzazione o produzione di acqua calda sanitaria devono essere muniti di un "Libretto di impianto per la climatizzazione". In caso di trasferimento a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'unità immobiliare i libretti di impianto devono essere consegnati all'avente causa, debitamente aggiornati, con gli eventuali allegati.*

L'articolo 8, comma 5, del D.P.R. 16/04/2013 n° 74, così dispone:

*Al termine delle operazioni di controllo, l'operatore che effettua il controllo provvede a redigere e sottoscrivere uno specifico Rapporto di controllo di efficienza energetica, come indicato nell'Allegato A del presente decreto. Una copia del Rapporto è rilasciata al responsabile dell'impianto, che lo conserva e lo allega ai libretti di cui al comma 5 dell'articolo 7; una copia è trasmessa a cura del manutentore o terzo responsabile all'indirizzo indicato dalla Regione o Provincia autonoma competente per territorio, con la cadenza indicata all'Allegato A del presente decreto. . . .*

L'articolo 6, comma 5, del D.Leg.vo 19/08/2005 n° 192, così dispone:

*L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74, e al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.*



## **5.2 Conformità degli impianti - note specifiche**

Gli impianti elettrici realizzati alla data di entrata in vigore della Legge n° 46 del 05/03/1990 (13/03/1990) si considerano adeguati se dotati di interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA (art. 6, comma 3, D.M. n° 37 del 22/01/2008).

L'impianto elettrico del negozio è stato adeguato.

Per gli impianti a gas realizzati alla data del 13/03/1990 occorre che gli stessi siano conformi al D.P.R. n° 218 del 13/05/1998; per quelli realizzati dopo il proprietario potrà attestare la data di realizzazione tramite specifica documentazione o apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Il negozio non ha l'impianto a gas (presente impianto di climatizzazione).

Per gli impianti realizzati dalla data di entrata in vigore del D.M. n° 37 del 22/01/2008 (27/03/2008) l'impresa installatrice degli impianti di cui all'art. 3, è tenuta a rilasciare al committente, al termine dei lavori, la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme prescritte.

## **6.0 PRESTAZIONE ENERGETICA**

### **6.1 Attestato di prestazione energetica - note generali**

L'attestato si predisporre e redige rispettando la disciplina regionale vigente:

Legge Regionale 29/05/2007 n° 22 (modifica L.R. 30/07/2012 n° 23)

Regolamento Regionale 13/11/2012 n° 6 (modifica R.R. 06/03/15 n° 1)

**L'attestato deve essere esibito al notaio** all'atto del trasferimento oneroso e consegnato all'acquirente (L.R. 29/05/2007 n° 22, art. 28-bis, comma 3).

**L'attestato è necessario per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura** (L.R. 29/05/2007 n° 22, art. 28-ter, comma 3).

**Il Decreto Legge 23/12/2013 n° 145**, convertito con modificazioni dalla Legge 21/02/2014 n° 9, ha sostituito il comma 3 (ed abrogato il comma 3-bis) dell'articolo 6 del D.Leg.vo 19/08/2005 n° 192, così dispone:

*Nei contratti di compravendita immobiliare, negli atti di trasferimento di immobili a titolo oneroso o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari soggetti a registrazione è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici; copia dell'attestato di prestazione energetica deve essere altresì allegata al contratto, tranne che nei casi di locazione di singole unità immobiliari.*

*In caso di omessa dichiarazione o allegazione, se dovuta, le parti sono soggette al pagamento, in solido e in parti uguali, della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 18.000; la sanzione è da euro 1.000 a euro 4.000 per i contratti di locazione di singole unità immobiliari e, se la durata della locazione non eccede i tre anni, essa è ridotta alla metà. Il pagamento della sanzione amministrativa non esenta comunque dall'obbligo di presentare al Ministero dello sviluppo economico la dichiarazione o la copia dell'attestato di prestazione energetica entro quarantacinque giorni.*

*L'Agenzia delle entrate, sulla base di apposite intese con il Ministero dello sviluppo economico, individua, nel quadro delle informazioni disponibili acquisite con la registrazione nel sistema informativo dei contratti di cui al presente comma, quelle rilevanti ai fini del procedimento sanzionatorio di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689, e le trasmette, in via telematica, allo stesso Ministero dello sviluppo economico per l'accertamento e la contestazione della violazione.*



## 6.2 Note specifiche sull'attestato di prestazione energetica

Dall'attestato n° 35667, rilasciato il 20/07/2015, scadenza il 20/07/2025:

### Indice di prestazione energetica globale (EPgl)

Valore attuale 58,00 kWh/m<sup>2</sup> anno Classe G

Valore raggiungibile 19,89 kWh/m<sup>2</sup> anno Classe E

### Benefici ambientali

Emissioni di CO<sub>2</sub> attribuibili all'edificio allo stato attuale: 7,51 t/anno

Potenziale di riduzione CO<sub>2</sub> ottenibile con interventi migliorativi: 2,50 t/anno

### Fonti rinnovabili non utilizzate

#### Indice di prestazione energetica parziale - involucro edilizio

Valore attuale 26,19 kWh/m<sup>2</sup> anno Classe G

Valore raggiungibile 8,66 kWh/m<sup>2</sup> anno Classe C

#### Indice di prestazione energetica parziale - impianto per la climatizzazione

Valore attuale 2,17 Classe G

Valore raggiungibile 2,17 Classe G

**Indice di prestazione energetica parziale - acqua calda sanitaria**

Valore attuale 1,06 kWh/m<sup>2</sup> anno Classe G

Valore raggiungibile 1,06 kWh/m<sup>2</sup> anno Classe G

**Fabbisogno ideale di energia termica utile per il raffrescamento**

Q<sub>cnd</sub> = 1221,04 kWh/anno

**Interventi consigliati sull'involucro**

*isolamento muri e soletta*

Risparmio 38,11 kWh/m<sup>2</sup> anno - Costo € 1.500,00

**Interventi consigliati sull'impianto**

descrizione intervento non riportato

Risparmio 0,59 kWh/m<sup>2</sup> anno - Costo € 1.000,00

**7.0 DESTINAZIONE URBANISTICA**

**7.1 Piano Urbanistico Comunale 2000**

**Piano Urbanistico Comunale vigente (P.U.C.) (Foglio 38) (Scala 1:5.000)**

**Zona B: Tessuto urbano e di frangia (art. 62)**

**Sottozona BA (art. 63)**

**art. 62) Zona B: Tessuto urbano e di frangia**

1. La zona B è formata da aree urbane totalmente o parzialmente edificate a destinazione prevalentemente residenziale, diverse dalla zona A.

2. Comprende pertanto l'insieme dei tessuti urbani esistenti, destinati ad essere conservati, in ragione del compiuto assetto urbanistico conseguito, o riqualificati in ragione della necessità di apportare razionalizzazioni e modificazioni dell'assetto urbanistico mediante interventi sul sistema delle infrastrutture e dei servizi, anche comportanti incrementi del carico insediativo esistente.

**art. 63) Sottozona BA**

residenziale, caratterizzata da presenza di edifici di valore architettonico e da buona qualità ambientale, nel suo complesso satura, e destinata a essere conservata sotto il profilo dell'assetto insediativo, ammettendo unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente;

**7.2 Piano Urbanistico Comunale 2015**

**Progetto definitivo nuovo P.U.C. (Municipio VIII - Medio Levante)**

(Assetto urbanistico) (Tavola 38) (Scala 1:5.000)

**Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale (AC-IU)**

Tessuto urbano caratterizzato da presenza di edifici di valore architettonico e da impianto urbano progettato unitariamente, aree nel loro complesso sature, destinate a essere conservate sotto il profilo dell'assetto urbanistico ed insediativo.

Gli spazi liberi originariamente strutturati nell'impianto urbanistico e insediativo costituiscono elementi di valore da preservare.



**Fine Parte 1ª**

## **PARTE 2ª - FORMALITÀ ONERI E PROVENIENZE**

### **1.0 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione di cui all'art. 567 C.P.C. è formalmente completa: per la parte procedente è stato depositato certificato ipotecario speciale, protocollo n° GE 253276 del 15/12/2014, dal 23/04/1994 al 28/11/2014, allegati in copia conforme n° 1 iscrizione e n° 5 trascrizioni.

### **2.0 FORMALITÀ VINCOLI ONERI (a carico dell'acquirente)**

#### **2.1 Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli**

Non risulta specifica segnalazione nel certificato ipotecario speciale.

#### **2.2 Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura**

Non risulta specifica segnalazione nel certificato ipotecario speciale.

#### **2.3 Convenzione matrimoniale**

Dato specifico non disponibile: sull'atto di mutuo del 07/04/2006, repertorio n° 13728, raccolta n° 9612, il debitore dichiara di essere di stato civile libero.

#### **2.4 Vincoli urbanistici o di altra natura**

Non risultano i seguenti vincoli (dati accertati dall'Esperto):

- 1) Vincolo archeologico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10)
- 2) Vincolo artistico o storico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10)
- 3) Vincolo paesaggistico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 136)
- 4) Aree tutelate per legge (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 142)
- 5) Vincolo idrogeologico (Piano di Bacino del Torrente Bisagno)

Altre segnalazioni (dati accertati dall'Esperto):

**Ordinanza del Sindaco n° 221 del 26/07/2012 dall'elenco allegato**  
Via G.T. Invrea civ. 4 ricade nelle aree a rischio di inondabilità

**Ordinanza del Sindaco n° 273 del 23/10/2008 dall'elenco allegato**  
Via G.T. Invrea civ. 4 non ricade nelle aree a rischio di frana

### **3.0 FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE**

I dati nei successivi paragrafi sono stati estratti dal certificato ipotecario.

#### **3.1 Iscrizione del 05/05/2006 n° 21408/5267 (ipoteca volontaria)**

##### **A FAVORE**

**CONTRO** il debitore esecutato per la quota intera

**Iscrizione del 05/05/2006 - sede di Genova**

Registro generale n° 21408 - Registro particolare n° 5267

##### **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

in data 07/04/2006 - rogito Notaio Dott. FERRARI Clemente di Genova  
mutuo di € 90.000,00 - ipoteca € 180.000,00 - durata 15 anni

#### **3.2 Trascrizione del 18/05/2009 n° 15527/10986 (atto giudiziario)**

##### **A FAVORE**

**CONTRO** il debitore esecutato per la quota intera

**Trascrizione del 18/05/2009 - sede di Genova**

Registro generale n° 15527 - Registro particolare n° 10986

##### **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

11/03/2009 - repertorio n° 2259 - Tribunale Civile di Genova



*si procede a pignoramento per la somma di euro 2.949,56 portata in precetto oltre a spese successive di esecuzione*

**NOTE DELL'ESPERTO**

Nell'atto di precetto in rinnovazione il creditore intervenuto segnala che in data 11/01/2010 è intervenuto nella procedura esecutiva R.E. n° 184/2009, per € 100.345,43, oltre interessi e spese.

Successivamente debitore e creditore concordavano un piano di rientro del citato debito, pertanto il 13/01/2011 il creditore rinunciava all'intervento.

L'Esperto ha consultato online il procedimento n° 184/2009 e risulta:

**Oggetto del fascicolo: Espropriazione immobiliare post L.80**

**Data di iscrizione a ruolo: 17/03/2009**

**Giudice: DELUCCHI RENATO**

**Stato del fascicolo: ESTINTO**

*Elenco delle righe di storico:*

17/03/2009 - iscrizione a ruolo

23/03/2009 - assegnazione a giudice

23/03/2009 - sostituzione giudice

27/05/2009 - deposito istanza di vendita

27/05/2009 - deposito titolo esecutivo e precetto

09/06/2009 - deposito documentazione ipocatastale / relazione notarile

03/07/2009 - deposito nota di trascrizione

06/07/2009 - nomina ctu

06/07/2009 - fissazione prima udienza di comparizione parti

13/07/2009 - giuramento ctu

16/09/2009 - deposito perizia ctu

22/09/2009 - liquidazione ctu

03/11/2009 - rinvio di udienza

03/11/2009 - deposito intervento

03/11/2009 - deposito intervento

11/12/2009 - sostituzione giudice

29/12/2009 - deposito intervento

11/01/2010 - deposito intervento

12/01/2010 - rinvio di udienza

16/02/2010 - rinvio di udienza per istanza congiunta (per trattative)

09/03/2010 - rinvio di udienza

27/04/2010 - rinvio di udienza

25/05/2010 - nomina professionista delegato

25/05/2010 - delega totale del fascicolo

16/11/2010 - deposito relazione periodica del delegato

13/01/2011 - deposito rinuncia nei confronti di uno o più debitori

14/01/2011 - deposito rinuncia nei confronti di uno o più debitori

17/01/2011 - deposito rinuncia nei confronti di uno o più debitori

17/01/2011 - estinto per rinuncia (ex art. 629)

17/01/2011 - cancellazione trascrizione di pignoramento

**3.3 Trascrizione del 28/11/2014 n° 27644/21611 (atto giudiziario)**

**A FAVORE**

**CONTRO** il debitore esecutato per la quota intera

**Trascrizione del 28/11/2014 - sede di Genova**

Registro generale n° 27644 - Registro particolare n° 21611



## VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

23/04/2014 - repertorio n° 1226/2014 - Tribunale Civile di Genova  
*si pignora in forza del decreto ingiuntivo n° 6469/2013 del 27/12/2013  
notificato in forma esecutiva unitamente al precetto in data 23/01/2014*

### 4.0 ALTRI TIPI DI ONERI

#### 4.1 Oneri per creditori intervenuti

Il 19/02/2015 il creditore intervenuto ha depositato atto di pignoramento immobiliare successivo ex artt. 524/561.

Nel certificato ipotecario non è riportato altro creditore.

#### 4.2 Oneri condominiali

##### 4.2.1 Dati contabili ed altre notizie

*Riparto preventivo spese gestione ordinaria 01/04/2015 - 31/03/2016*

Saldo 14/15	1^ rata 01/05/15	1^ rata + saldo	2^ rata 01/07/15	3^ rata 01/11/15	4^ rata 21/11/15
2.599,13	81,00	2.680,13	81,00	81,00	81,00

L'Amministratore del Condominio dichiara un credito di € 2.761,13, importo aggiornato al 01/07/2015

Inoltre dichiara quanto segue:

- non sono previsti lavori straordinari e/o significativi
- due appartamenti sono di proprietà di tutti i condomini (inclusi negozi)

##### 4.2.2 Estratto dal verbale assemblea condominiale

Dal **verbale assemblea ordinaria** del 23/06/2015 si riporta in particolare:

*Si invitano i Sigg. Condomini che non hanno ancora pulito la loro cantina a seguito alluvione a provvedere alla pulizia, per motivi igienici, contattando eventualmente l'Amministrazione*

##### 4.2.3 Regolamento di Condominio

L'Amministratore ha consegnato copia del Regolamento di tipo contrattuale, redatto dalla società di costruzione del caseggiato, con il seguente titolo:

*Condizioni per la proprietà del caseggiato di Corso Torino n. 45 - 47 - 49 e Via Giovanni Tomaso Ivrea n. 4*

Si riporta testualmente l'oggetto del Regolamento:

*Condizioni approvate dal consiglio di amministrazione in sua seduta del 18 novembre 1905 cui s'intende vincolata la proprietà degli appartamenti e botteghe costituenti il caseggiato sociale situato in Genova, Corso Torino n. 45-47-49 e Via Giovanni Tomaso Ivrea n. 4 da essere inserite in ogni futuro atto di vendita di detti appartamenti e botteghe, ed alla cui osservanza s'intendono obbligati anche i soci durante il periodo di locazione*

Si cita l'alloggio del portiere, è rimasto solo l'appartamento.

##### 4.2.4 Proprietà condominiali - due appartamenti

L'appartamento ex portineria, con accesso Corso Torino civ. 6 int. 8A, non locato, è censito al catasto fabbricati con i seguenti dati:

Sezione Urbana GEB - Foglio 57 - Particella 775 - Subalterno 12

Zona Censuaria 1

Categoria A/4 - Classe 6 - Consistenza 2,5 vani - Rendita € 296,96



L'appartamento con accesso Corso Torino civ. 6 int. 2, è censito al catasto fabbricati con i seguenti dati:

Sezione Urbana GEB - Foglio 57 - Particella 775 - Subalterno 25  
Zona Censuaria 1

Categoria A/4 - Classe 6 - Consistenza 3,5 vani - Rendita € 415,75

Il contratto di locazione, ad uso residenziale dal 01/03/2011 al 28/02/2015, è stato rinnovato per altri quattro anni.

Canone annuo € 3.600,00 - acconto spese € 75,00

#### **4.2.5 Diritti e doveri dell'acquirente**

L'acquirente risponde in solido con il venditore per gli oneri condominiali relativi all'anno in corso e quello precedente all'acquisto, indipendentemente dal fatto che nel rogito sia diversamente pattuito (*art. 63 Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, quarto comma*).

Per anno in corso e precedente si intende quello di gestione o di esercizio, indipendentemente dalla data di adozione delle delibere dell'Assemblea.

L'obbligo al pagamento sorge dalla data della delibera che approva le spese e non dalla successiva delibera di ripartizione, l'obbligo vale per il proprietario alla data della delibera di approvazione (*Cass. Civ., Sez. II, sentenza n° 9366 del 26/10/1996; Cass. Civ., Sez. III, sent. n° 10370 del 17/07/2002*).

Le spese di manutenzione delle parti comuni competono all'acquirente, se le opere sono state concretamente ultimate dopo l'acquisto, indipendentemente dalle date della delibera che approva le spese e della successiva ripartizione (*Cass. Civ., Sez. II, sent. n° 4393 del 17/05/1997*).

Le spese di risarcimento e di giudizio per una causa che ha visto soccombere il Condominio spettano a chi era proprietario al momento in cui la lite era insorta (*Cass. Civ., Sez. II, sent. n° 12013 del 01/07/2004*).

Per quanto riguarda le spese legali da versare all'avvocato che ha difeso il Condominio si fa riferimento all'articolo 63, l'obbligo di corrispondere il compenso al proprio difensore sorge dalla data di conferimento del mandato, l'acquirente risponde in solido con il venditore per le spese legali relative ai giudizi introdotti per l'anno in corso e quello precedente all'acquisto.

**Concretamente all'acquirente spetterà, anche in relazione degli accordi ed all'atto scritto, chiamare in garanzia od a titolo di rivalsa il venditore.**

#### **4.3 Oneri per regolarizzazione catastale**

Oneri stimati: € 600,00

Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati: pratica Do.C.Fa.

#### **4.4 Oneri per regolarizzazione edilizia**

Oneri stimati: € 1.400,00 (prevista sanzione minima € 516,00)

Accertamento conformità ai sensi dell'art. 43 della L.R. n° 16 del 06/06/2008

#### **4.5 Oneri per il risparmio energetico**

##### **Interventi consigliati sull'involucro**

*isolamento muri e soletta*

Risparmio 38,11 kWh/m<sup>2</sup> anno - Costo € 1.500,00

##### **Interventi consigliati sull'impianto**

descrizione intervento non riportato

Risparmio 0,59 kWh/m<sup>2</sup> anno - Costo € 1.000,00



## **5.0 ATTI DI PROVENIENZA**

I dati nei successivi paragrafi sono stati estratti dal certificato ipotecario.

### **5.1 Atto di provenienza del 2006**

**COMPRAVENDITA** del 07/04/2006 - repertorio n° 13727/9611

Notaio Dott. FERRARI Clemente di Genova

atto pubblico trascritto a Genova il 05/05/2006 - registri nn° 21407/12466

**A FAVORE** del debitore pignorato proprietà 1/1

**CONTRO**

### **5.2 Atto di provenienza del 2005**

**SUCCESSIONE** denuncia del 03/12/2001 - repertorio n° 22/62

data di morte 04/07/2001 - soggetti a favore coniuge e due figli

atto amministrativo trascritto il 17/09/2005 - registri nn° 47300/29900

**A FAVORE**

**CONTRO**



### **5.3 Atto di provenienza del 1995**

**SUCCESSIONE** denuncia del 07/09/1995 - repertorio n° 40/5981

data di morte 25/06/1987

soggetti a favore una nipote ex fratre e due affini in 3° grado

atto amministrativo trascritto il 16/10/1995 - registri nn° 23809/16310

**A FAVORE**

**CONTRO**

**Fine Parte 2ª**

## PARTE 3ª - STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### 1.1 Calcolo del valore di mercato

Negozi in Genova Via Giovanni Tommaso Invrea civici 18-20 rossi  
Superficie commerciale: 70,00 m<sup>2</sup> -- Valore unitario: €/m<sup>2</sup> 1.100,00  
Valore di mercato: 70,00 x 1.100,00 = € 77.000,00

**Il trasferimento della proprietà è soggetto ad imposta di registro.**

**Oneri per regolarizzazione catastale** € 600,00

**Oneri per regolarizzazione edilizia** € 1.400,00

**Oneri per il risparmio energetico**

**Interventi consigliati sull'involucro**

*isolamento muri e soletta*

Risparmio 38,11 kWh/m<sup>2</sup> anno - Costo € 1.500,00

**Interventi consigliati sull'impianto**

descrizione intervento non riportato

Risparmio 0,59 kWh/m<sup>2</sup> anno - Costo € 1.000,00

### 1.2 Quotazioni immobiliari OMI

**Risultato interrogazione: Anno 2014 - semestre 2**

**Provincia: Genova - Comune: Genova**

**Fascia/zona: Semicentrale / Foce Montevideo TU.M.**

(Corso Torino - Piazza Tommaseo - Corso Buenos Ayres  
- Via Casaregis - Piazza Palermo)

**Codice zona: C12 - Microzona: 54**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziale**

TU.M. = *Tessuto Urbano di medio valore*

**Tipologia: Negozi - Stato conservativo: Normale**

**Valore Mercato (€/mq): 1.500 - 3.200 (Min - Max)**

**Superficie (L/N): L (lorda)**

**Valore Locazione (€/mq x mese): 7,3 - 15,3 (Min - Max)**

**Superficie (L/N): L (lorda)**

*I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:*

- *non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.*
- *sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.*

*L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.*

### 1.3 Criterio e procedimento di stima

Lo scrivente perito ha eseguito personalmente la verifica presso le più qualificate strutture di intermediazione, onde rilevare i valori della effettiva conclusione delle vendite per immobili analoghi a quello oggetto di stima.



**Criterio di stima:** valore di mercato che rappresenta il più probabile prezzo a una specifica data, in contanti, ovvero in altre definite condizioni di pagamento o in altri precisi termini, per il quale specifici diritti immobiliari si vendereanno dopo un tempo ragionevole di esposizione su un mercato competitivo, sotto le condizioni di una giusta compravendita, nella quale il compratore e il venditore sono bene informati, agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni.

**Procedimento di stima:** monoparametrico che si basa sull'impiego di unico parametro di confronto tecnico o economico, preso come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

**Parametro di confronto:** superficie commerciale, misura fittizia, articolata in superfici principali (negozi 100%) e secondarie (cantine 25%).

**Criterio di misurazione della superficie:** superficie esterna lorda, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento, compresi muri interni e perimetrali (max 50 cm), sino alla mezzera di quelli con altre proprietà (max 25 cm).

La **consistenza metrica** è stata calcolata in base al rilievo dell'Esperto e della planimetria in scala 1:100, con software grafico, il valore della consistenza è approssimato al primo decimale od al metro quadrato più prossimo.

#### **1.4 Fonti principali per il valore di mercato**

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ex Agenzia del Territorio  
Perizie giudiziarie pubblicate sul sito <http://www.astegiudiziarie.it/>  
Osservatorio e valori Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali

#### **1.5 Fonti principali dei criteri di misurazione delle superfici**

**Codice delle Valutazioni Immobiliari** (3<sup>a</sup> edizione Tecnoborsa)

**Manuale del Consiglio Nazionale Geometri**

*Linee Guida per la Misurazione degli Immobili*

**Norma UNI 10750:2005 - Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio**

(si specificano anche i criteri di computo della superficie commerciale)

**D.P.R. 23.03.1998 n° 138 Allegato C**

norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

#### **1.6 Fonti principali per le definizioni e metodologie di valutazione**

**Codice delle Valutazioni Immobiliari** (3<sup>a</sup> edizione Tecnoborsa)

**Provvedimento Banca d'Italia del 14.04.2005**

*Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio,*

*Capitolo IV, Sezione II, paragrafo 2.5 Beni immobili*

**Manuale operativo delle stime immobiliari**

*Direzione centrale Osservatorio del mercato immobiliare e servizi estimativi dell'Agenzia del Territorio (oggi Agenzia delle Entrate)*

Con Osservanza  
Genova li, 05/08/2015

l'Esperto del Giudice  
Geom. Marco Lesina

