

R.G.E. n. 06/2015

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G. E. Dott. R. Delucchi

Giudizio di esecuzione immobiliare promosso da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**PERIZIA DI STIMA
DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

**ARCHITETTO GIORGIO PARODI
GENOVA**



INDICE:

INCARICO	pag. 3
Quesito	pag. 3
Operazioni peritali	pag. 7
1) IMMOBILE PIGNORATO oggetto di stima	pag. 8
2) PROPRIETÀ e PROVENIENZA	pag. 8
3) DATI CATASTALI	pag. 8
4) CONFINI	pag. 9
5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	pag. 9
6) URBANISTICA	pag. 11
7) REGOLARITÀ EDILIZIA	pag. 11
7.1) COSTI DI SANATORIA E TECNICO INCARICATO	pag. 13
8) ABITABILITÀ	pag. 13
9) CONDUZIONE	pag. 13
10) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 13
11) CERTIFICAZIONE ENERGETICA	pag. 17
12) SITUAZIONE CONTABILE NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO	pag. 17
13) METODO E CALCOLO DI STIMA	pag. 18
14) STIMA IMMOBILE PIGNORATO	pag. 19



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA di STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Nel giudizio di esecuzione immobiliare promosso da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G. E. Dott. R. Delucchi

N. 06/2015 R.G.E.

INCARICO

Ill.mo Sig. Giudice alle Esecuzioni,

io sottoscritto Dott. Arch. Giorgio Parodi, nato a Ovada (AL), il 30 Agosto 1953 e residente a Genova CAP 16123, in Piazza De Marini 1/23, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Genova al n. 952, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova; nominato quale esperto con Sua Ordinanza in data 04.12.2015, per la quale ho prestato giuramento di rito e ricevuto incarico in Cancelleria in data 15.12.2015, effettuati i rilievi necessari e gli accertamenti opportuni, rassegno la presente relazione di stima.

Quesito

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;

provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e



*del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso **ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi del mercato in atto 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;***

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

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica 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. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul



bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati :

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
 - gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - il regime patrimoniale della famiglia dell'esecutato e le eventuali 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..) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 6) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;*
 - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*
- 7) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità*



dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario **producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile** al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle



operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

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

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

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

Operazioni peritali

Il sottoscritto ha richiesto ai vari Uffici competenti tutta la documentazione ritenuta necessaria per la redazione della perizia.

In data Venerdì 05 Febbraio 2016 alle ore 12,00, il sottoscritto, ha effettuato accesso nell'immobile pignorato, concordato con l'esecutata e proprietaria sig.ra XXXXXXXXXXXX, regolarmente avvisata in precedenza con comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno. Durante la visita, svolta alla presenza della sig.ra XXXXXXXXXXXX, il sottoscritto ha eseguito *Rilievo grafico e fotografico* dello stato dei luoghi (*vds. All. 1 ed All. A*). L'unità immobiliare risultava occupata dall'esecutata e proprietaria sig.ra Matik Dobrinka.

Successivamente, in data 24.03.2016, il sottoscritto ha chiesto una proroga per completare la stesura della Perizia. Nel corso dell'Udienza del 29.03.2016, il Giudice all'Esecuzione ha concesso la proroga.



1) BENE IMMOBILE PIGNORATO OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto di stima è quello indicato nell'Atto Giudiziario di "Pignoramento immobiliare" del 29/12/2014 rep. n. 13839, notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario, per la somma di € 116.056,68 oltre interessi e spese, a **favore:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX (XX) - C.F. XXXXXXXX, per la quota di **proprietà di 1/1; contro:** XXXXXXXXXXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di **proprietà di 1/1 di:**

- **appartamento**, sito nel Comune di **Genova**, in **Via Adamo Centurione**, civ. 15 scala **A int. 10**, posto al Piano Terzo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i dati: Sez. GEC – Fgl. 11 - Mapp. 166 – Sub. 12 - Cat. A/4 - Vani 6,5.

Lo stato attuale dell'immobile sopra descritto è **graficamente rappresentato nella planimetria di rilievo**, elaborata dal sottoscritto (vds. *Allegato n. 1*), che **non corrisponde alla planimetria catastale** (vds. *Allegato n. 5*), a causa di alcune modeste modifiche interne (vds. *Allegati nn. 2 e 3*) di cui si esporrà in dettaglio nel § *Paragrafo 7 - "Regolarità edilizia"*.

2) PROPRIETÀ e PROVENIENZA

Il bene immobile, precisato nell'oggetto di stima, **risulta in capo a:**

- XXXXXXXXXXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXX il XX XXXXXXXXXXXXXXXX e residente in XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, civ. XX scala X int. 10 - **per la quota di 1/1 di proprietà.**

a seguito di:

- **Atto pubblico di compravendita** a rogito Notaio Giuseppe Castellana di Genova del 27/02/2006 Rep. n. 9544, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il 02/03/2006 - Reg. Gen. n. 10768 - Reg. Part. n. 6296.

3) DATI CATASTALI

Al momento della stima, il bene pignorato risulta censito **al Catasto Fabbricati** del



Comune Censuario di Genova, come di seguito:

Intestazione e diritti:

- **XXXXXXXXXX** - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, nata in XXXXXXXX il XX
XXXXXXXXXX - **per la quota di 1/1 di proprietà.**

Dati identificativi e di classamento:

Sez. GEC – Fgl. 11 - Mapp. 166 – Sub. 12 – Z.C. 1 - Cat. A/4 – Classe 4 - Vani 6,5 –
Superficie Catastale mq. 83 - Rendita Euro 553,90 – Via Adamo Centurione, civ. 15
scala A int. 10 – Piano Terzo.

Si allegano sotto il **n. 4 il certificato catastale storico** e sotto il **n. 5 la planimetria catastale**
dell'unità immobiliare oggetto di stima, **che non corrisponde allo stato dei luoghi** (vds.

Allegato n. 1), a causa di modeste modifiche interne (vds. **Allegati nn. 2 e 3**) di cui si
esporrà in dettaglio nel § **Paragrafo 7 - "Regolarità edilizia"**.

4) CONFINI

L'appartamento confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con: cortile e
vano scale condominiali, appartamento int. 9 della scala A, distacco verso scalinata,
appartamento int. 7 della scala B. Sopra con il piano quarto e sotto con il piano secondo.

5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Relative all'immobile oggetto di stima:

03/03/1989 - Reg. Gen. n. 7465 – Reg. Part. n. 4507 - Trascrizione di Atto pubblico di
compravendita a rogito Notaio Beniamino Griffo di Genova del 22/02/1989
Rep. n. 22557, **a favore:** XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il
19/09/1953, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX XXXX, **coniugato in regime di**
comunione legale, per la quota di **proprietà di 1/1, contro:** XXXXXXXXXXXX,
nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX coniugata in regime
di separazione dei beni, e XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, vedova,



C.F. XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXX, nubile, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuna per i propri diritti e unitamente per la piena proprietà di 1/1.

29/10/2005 - Reg. Gen. n. 59655 – Reg. Part. n. 37985 - Trascrizione di Atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Alberto Clavarino di Genova del 04/10/2005 Rep. n. 2162, **a favore:** XXXXXXXXXXXXX, nata a XXXX il XXXXXX, C.F. XXX XXX XXXX XXXX, in regime di separazione dei beni, per la quota di **proprietà di 1/2**, **contro:** XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX il 19/09/1953, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni, per la quota di **proprietà di 1/2**.

02/03/2006 - Reg. Gen. n. 10768 – Reg. Part. n. 6296 - Trascrizione di Atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Castellana di Genova del 27/02/2006 Rep. n. 9544, **a favore:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata in XXXXXX il XXXXXX XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di **proprietà di 1/1**, **contro:** XXXXXXXXXXXXX, nata a XXXX il XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni, per la quota di **proprietà di 1/1**.

02/03/2006 - Reg. Gen. n. 10769 – Reg. Part. n. 2585 - Iscrizione di **Ipoteca volontaria** di € 270.000,00 in virtù di atto a rogito Notaio Giuseppe Castellana di Genova del 27/02/2006 Repertorio n. 9545 per concessione Mutuo ventennale di € 135.000,00; **a favore:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede in Roma, C.F. XXXXXXXXX, per la quota di **proprietà di 1/1**; **contro** XXXXX XXXXX, nata in XXXXXX il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, per la quota di **proprietà di 1/1**.

14/04/2015 - Reg. Gen. n. 8245 – Reg. Part. n. 6238 - Trascrizione di **Atto giudiziario di “pignoramento immobiliare”** del 29/12/2014 repertorio n. 13839, notificato a



mezzo Ufficiale Giudiziario, per la somma di € 116.056,68 oltre interessi e spese, **a favore:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX (XX) - C.F. XXXXXXXX, per la quota di **proprietà di 1/1**; **contro:** XXXXXXX XXXXXXXX - C.F. XXXXXXXXXXXX, per la quota di **proprietà di 1/1**.

Come risulta dalla documentazione ipotecaria e catastale agli atti.

6) URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale e Vincoli

Il caseggiato civ. 15 di Via Adamo Centurione, in cui si trova l'appartamento int. 10, è situato nell'Unità Urbanistica del Lagaccio, la più occidentale tra quelle del Municipio I Centro Est del Comune di Genova. Con riferimento al PUC 2015 del Comune di Genova, approvato con D.D. n° 2015/118.0.0.18, entrato in vigore il 03.12.2015, si trova in **zona AR UR – Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale**. Si veda a riguardo ***l'Allegato n. 6*** in cui è riportato lo stralcio della Tavola n. 38 del PUC 2015, dove la zona, in cui si trova l'immobile, è evidenziata con cerchio nero.

Non ci sono vincoli sull'immobile.

7) REGOLARITA' EDILIZIA

Il Progetto approvato di costruzione dell'edificio civ. 15 di via Adamo Centurione, in cui si trova l'appartamento int. 10 scala A, oggetto di stima, risulta registrato in Comune con il **n. 16 del 1910**.

Lo stato attuale dell'appartamento oggetto di stima, graficamente rappresentato nella planimetria elaborata dal sottoscritto (*vds. Allegato n. 1*) **non corrisponde con la pianta depositata al Catasto** datata 28.12.1939 (*vds. Allegato n. 5*) **a causa di alcune modeste modifiche interne** di cui si espone di seguito in dettaglio e che sono **graficamente rappresentate negli Allegati n. 1 – n. 2 e n. 3**.

Le modifiche interne sono:



1. eliminazione dei due piccoli vani dispensa, tramite la parziale demolizione dei loro tramezzi di definizione e la costruzione di nuove porzioni di tramezzi, per realizzare al loro posto il corridoio di ingresso (*vds. Foto n. 11*) ed un armadio a muro di modeste dimensioni;
2. nel soggiorno, a distanza di m. 0,83 da un lato di esso, realizzazione di un muretto di h. 1,00 m circa con soprastante arcata in legno per creare, così, un corridoio di disimpegno dalle stanze che si affacciano sul soggiorno stesso (*vds. Foto n. 12 – 13 e 14*);
3. lievi modifiche al tramezzo di separazione tra bagno e cucina ed al tramezzo tra bagno e disimpegno, per ampliare il bagno stesso (*vds. Foto n. 21 e 22*).

Per quanto sopra riportato, tali opere *“non risultano in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e con i regolamenti edilizi vigenti all’epoca di realizzazione e non hanno comportato aumento della superficie utile, né modifiche della destinazione d’uso dell’unità immobiliare, né hanno recato pregiudizio alla statica dell’immobile”*, pertanto risultano **“opere interne”** come definite dal comma 2 dell’art. 22 della L.R. 16/08 e s.m. e i. La sig.ra XXXXXXXXXXXX, durante il sopralluogo, ha dichiarato al sottoscritto che quando ha acquistato l’appartamento, nel Febbraio 2006, queste *modifiche interne* erano già presenti. A parere del sottoscritto, visto il tipo di finiture (sanitari, piastrelle, porte, ecc.), dette opere possono essere state realizzate effettivamente prima del 1° gennaio 2005.

Le **“opere interne” in esame**, essendo state realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, **possono essere regolarizzate sotto il profilo amministrativo ai sensi del comma 3 dell’art. 22 della L.R. 16/08 e s.m. e i. inviando al Comune una Comunicazione, preceduta dal versamento della somma di € 172,15, corredata dalla seguente documentazione:**

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti



igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;

b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;

c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;

d) ricevuta di avvenuta presentazione della **variazione catastale** e ricevuta di avvenuto **versamento della somma di 172,15 euro.**

7.1) COSTI DI SANATORIA E TECNICO INCARICATO

Come si vede, **occorre incaricare un tecnico abilitato che predisponga relazione descrittiva ed elaborati grafici esplicativi delle opere** ed una **nuova pianta catastale aggiornata con le modifiche interne** e che presenti (tramite DOCFA) **Denuncia di Variazione Catastale** all'Agenzia del Territorio competente.

I costi si stimano in:

- **Onorario professionale: € 1.200,00** + oneri di legge;

- **Spese documentate:** oblazione € 172,15 e diritti Catasto € 50,00.

8) ABITABILITÀ

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima non è munito di Decreto di abitabilità in quanto la sua costruzione è ante 1934.

9) CONDUZIONE

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava **abitato dall'esecutata sig.ra** **XXXXXXXXXXXXXXXX**, **ivi residente** con il figlio **XXXXXXXXXXXXXXXX**, nato in **XXXXXX** il **XXXXXXXXXX**.

10) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Ubicazione

L'immobile oggetto di stima è sito nel popoloso **quartiere del Lagaccio** facente parte del **Municipio I Centro Est**. Il quartiere è compreso tra quelli di San Teodoro ad ovest, Rivarolo a nord-ovest, Oregina ad est e Prè a sud, e si estende nella stretta valle del rivo



Lagaccio (canalizzato sotto le strade del quartiere), inclusa fra i colli di Oregina e Granarolo e caratterizzata da versanti scoscesi fittamente edificati.

L'abitato sorge nella zona più bassa, immediatamente a monte della stazione ferroviaria di Genova Principe e del Palazzo del Principe. La parte più alta, quella dell'ex lago (*lagaccio*), dietro ai moderni impianti sportivi, rimane invece inabitata e verde, culmina nel monte Perlato ed è compresa nel "Parco urbano delle Mura" o "Parco del Peralto".

L'urbanizzazione del quartiere è stata realizzata a partire dal basso, nei primi decenni del Novecento con tipologie abitative di tipo popolare, espandendosi in alto, nel secondo dopoguerra e in particolare negli anni sessanta, con la costruzione di nuovi caseggiati ad alta densità abitativa e con modalità di sviluppo urbanistico che hanno trascurato la creazione di spazi di aggregazione sociale e di verde e la realizzazione di una corretta e fluente viabilità e la dotazione di parcheggi sufficienti. Nel quartiere sono presenti scuole primarie e scuole secondarie di primo grado e negozi di vicinato. In particolare **l'edificio civ. 15 di Via Adamo Centurione**, in cui si trova l'appartamento int. 10 scala A, oggetto di stima, **sorge vicino alla la scuola Primaria e secondaria Duca degli Abruzzi** ed è raggiungibile solo pedonalmente attraverso una scalinata.

Nonostante la viabilità carente, le linee di autobus urbani dell'AMT collegano il quartiere con il centro cittadino, con la stazione ferroviaria e con la stazione della metropolitana di Principe (distanti circa mezzo chilometro dal centro del Lagaccio) e con il ponente.

E' presente la "ferrovia a cremagliera Principe - Granarolo", costruita nel 1901 ed oggi integrata nel sistema di trasporti urbani dell'AMT, che si sviluppa per 1.130 m con un dislivello di 194 m ed il cui tracciato divide il quartiere del Lagaccio da quello di San Teodoro. Ha complessivamente sei fermate; la stazione a valle si trova accanto all'ex Hotel *Miramare*; **le stazioni intermedie di via Centurione** e via Bari, servono il quartiere. Nel quartiere è presente l'ascensore pubblico, entrato in servizio il 29 dicembre 2010, che



collega via Adamo Centurione a via Bari.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova - Ovest, sito a 2,5 km dal centro del Lagaccio

Tipo di costruzione

L'edificio **civ. 15 di Via Adamo Centurione, in cui si trova l'appartamento int. 10 scala A, oggetto di stima**, è adibito a residenza in condominio e si sviluppa su sei piani fuori terra, conclusi in alto da un piano arretrato (attico con abitazioni). Tutti i piani sono ad uso abitativo. L'edificio è articolato in due corpi scale: scala A e scala B, entrambe prive di ascensore.

L'epoca di costruzione è dei primi anni del secolo scorso (il Progetto è del 1910). La struttura dell'edificio è muratura portante. La copertura è piana a lastrico solare, costituita dalla copertura piana non calpestabile delle abitazioni al piano attico e dalle porzioni di terrazzo di copertura di loro pertinenza. Le facciate sono ad intonaco alla genovese, finite con tinta per esterni, e si presentano in discreto stato di conservazione.

Le finestre sono contornate da garbate modanature a stucco per esterni in stile d'epoca e sono munite di persiane alla genovese di colore *azzurro aviazione*, parte in legno (in modesto stato di conservazione) e parte (nuove) in alluminio verniciato.

L'edificio presenta un gradevole portone d'ingresso ed un piccolo atrio dotato di modeste finiture: pavimento in *graniglia alla genovese*; gradini di marmo, pareti rifinite ad intonaco civile tinteggiato in bianco e zoccolatura in lastre di travertino.

Il vano scala presenta pareti finite ad intonaco civile tinteggiato in bianco e *lambrino* ad *intonachino* colorato; le porte caposcala sono in legno massello a due ante. Le scale hanno gradini di marmo e ringhiera d'epoca in ferro di gradevole fattura d'epoca, munita di corrimano di legno; i pianerottoli hanno pavimento in lastre di marmo.



Sono presenti nel fabbricato i seguenti impianti: elettrico, idrico, fognario, gas, citofonico, telefonico e TV.

Il caseggiato **non** ha impianto di riscaldamento centralizzato e **non** è dotato di ascensore.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio è discreto sia all'interno che all'esterno.

A maggior chiarimento si vedano le foto dalla n. 1 alla n. 9 del Rilievo Fotografico, Allegato "A".

Consistenza dell'immobile oggetto di stima

L'appartamento int. 10 scala A, oggetto di stima, è posto al piano terzo ed è composto da corridoio d'ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, bagno, disimpegno e da un balcone posto sul lato sud (vds. foto n. 4 – 5 – 16 e 17), accessibile dalla camera centrale tra le tre.

Finiture e stato di conservazione e manutenzione.

Le pareti ed i soffitti sono ad intonaco civile con finitura in tinta lavabile e/o traspirante. Le pareti della cucina e del bagno sono rivestite da piastrelle fino ad H. 1.80 circa.

Il pavimento, in tutto l'appartamento, è in piastrelle ceramiche.

Il bagno è dotato dei sanitari di norma.

La cucina è dotata di lavandino e banco fuochi con attacco gas.

Le porte interne sono in legno tamburato in buone condizioni.

Le finestre sono in alluminio anodizzato verniciato bianco, munite di persiane *alla genovese* in alluminio anodizzato verniciato *azzurro aviazione*, entrambe in buone condizioni di manutenzione.

Nell'appartamento sono presenti: impianto elettrico, idrico, fognario, gas, citofonico, telefonico e TV. **L'impianto di riscaldamento è autonomo** a termosifoni alimentato da caldaia murale a gas, posizionata in cucina, marca JUNKERS mod. Novastar 24 AE, a



camera stagna e tiraggio forzato, con produzione anche di acqua calda sanitaria. **La caldaia risulta però guasta e da sostituire** (vds. All. 7).

L'appartamento si presenta in buon stato di manutenzione e conservazione.

*Le foto dalla n. 10 alla n. 22 del **Rilievo Fotografico – All. A**, documentano l'appartamento.*

SUPERFICIE ED ALTEZZA

Superficie lorda dell'appartamento **mq. 84,50**.

Superficie netta (calpestabile) mq. 72,30.

Altezza interna m. 3,33.

Il poggiolo ha una superficie di mq. 3,40.

11) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto ha richiesto **l'Attestato di Prestazione Energetica – APE**, relativo all'appartamento oggetto di stima, all'Arch. Giuditta Parodi, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Genova con il n. 4231 ed inserita nell'Elenco Regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 5830 prov. Genova. **L'Attestato n. 13675 rilasciato il 24.03.2016** con validità decennale, che si allega in originale alla presente perizia insieme alla ricevuta di trasmissione alla Regione del 29.03.2016, classifica **l'immobile in Classe G**.

12) SITUAZIONE CONTABILE NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO

Su richiesta del sottoscritto, l'Amministratore del Condominio, rag. Giovanni Ghiglione, ha fornito in data 11 Aprile 2016 (per posta elettronica) **il prospetto della situazione debitoria dell'esecutata**, sig.ra Matik Dobrinka, **nei confronti del Condominio** (vds. **All.**

8 e 8.1) :

- Saldo per Straordinaria Fogne 15+17+23; con scadenza 11/12/2012: **€ 292,46;**
- Saldo per Gestione Ordinaria 2015; con scadenza anno 2015: **€ 3.975,90;**



13) METODO E CALCOLO DI STIMA

Per la stima sommaria del bene in oggetto procederò applicando il criterio di stima in base al **valore venale**, che corrisponde al prezzo di mercato in caso di alienazione del bene; prezzo al momento della stima. Tale valore **tiene conto di tutti gli elementi caratterizzanti il bene oggetto di stima**, quali: stato di manutenzione e conservazione, sia proprio che del fabbricato di cui è parte, finiture e accessori, impianti tecnologici, posizione, esposizione, accessibilità, qualità della zona, ecc.

In base a quanto sopra esposto, effettuati opportuni confronti con immobili di caratteristiche analoghe (Categoria A/4: abitazioni di tipo popolare, come nel caso in questione) e con riferimento ai **valori minimi e medi**, escludendo i massimi, definiti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* a cura dell'Agenzia del Territorio (II Semestre 2015), ed, infine, tenendo conto dell'attuale *crisi del mercato* in atto, il **valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale** risulta pari a **€/mq 1.200,00**.

CALCOLO DI STIMA

Si procede, dapprima, al computo della **superficie commerciale** riferendosi al Punto 2.1 delle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", contenute nell'*Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, a cura dell'Agenzia del Territorio, che risulta essere, nel nostro caso:

Superficie commerciale: mq. 84,50 + (mq. 3,40 x 0,30) = **mq. 85,52**.

Pertanto il **valore di mercato complessivo dell'immobile è:**

Superficie commerciale mq. 85,52 x Euro/mq. 1.200,00 = Euro 102.624,00

Il valore di mercato viene ora ridotto:

- per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto del 10% = € 10.262,40
- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, compreso costo (comprensivo di



oneri di legge) dell'incarico a professionista, che sommano a:	€ 1.744,71
• spese condominiali insolute: (€ 292,46 + € 3.975,90) =	€ 4.268,36
TOTALE =	€ 16.275,47

Pertanto, **il valore dell'immobile**, operando le sopra elencate riduzioni, **risulta:**

€ 102.624,00 - € 16.275,47 = **€ 86.348,53**

Valore che arrotondo in **Euro 86.350,00**.

14) STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Pertanto **il valore dell'appartamento oggetto di pignoramento** risulta essere: **Euro 86.350,00 (euro ottantaseimilatrecentocinquanta/00)**.

* * * * *

Quanto sopra è stato redatto a mia scienza e coscienza.

Genova, 18 Maggio 2016.

Dott. Arch. Giorgio Parodi



A handwritten signature in black ink, appearing to read "G. Parodi".

