

**R.E. 51/2016**

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**SEZIONE VII<sup>A</sup>**

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura di espropriazione immobiliare promossa da**

UNICREDIT S.P.A.

Avv. Mauro Ferrando

**Contro**

(debitori esecutati)

**G.E. DOTT. MIRKO PARENTINI**

**Relazione di Stima del C.T.U. Geom. Enrico Alessio**

Il Consulente

Genova, 03/10/2016



## SOMMARIO

	Premessa (Quesito)	pag. 3
<b>Cap. Primo</b>	Beni pignorati	pag. 6
	Dati tecnici	
	Calcolo superficie virtuale	
	Identificativi catastali	
	Regolarità catastale	
	confini	
<b>Cap. Secondo</b>	Descrizione sommaria	pag. 10
<b>Cap. Terzo</b>	Stato di possesso	pag. 11
<b>Cap. Quarto</b>	Vincoli e oneri giuridici	pag. 11
<b>Cap. Quinto</b>	Altre informazioni per l'acquirente	pag. 16
<b>Cap. Sesto</b>	Attuali e precedenti proprietari	pag. 16
<b>Cap. Settimo</b>	Regolarità edilizia	pag. 17
<b>Cap. Ottavo</b>	Indagine urbanistica	pag. 17
<b>Cap. Nono</b>	Vincoli	pag. 17
<b>Cap. Decimo</b>	Certificazione Energetica	pag. 18
<b>Cap. Undicesimo</b>	Caratteristiche descrittive	pag. 18
<b>Cap. Dodicesimo</b>	Valutazione del prezzo a base d'asta	pag. 19
<b>Cap. Tredicesimo</b>	Divisione in lotti	pag. 21
<b>Cap. Quattordicesimo</b>	Attività svolte dal C.T.U.	pag. 21



## **PREMESSA**

## **QUESITO**

Io sottoscritto Enrico Alessio, geometra, libero professionista con studio in Genova, Via Caffaro 1/2 tel. 010.86.01.702 e fax 010.86.30.880 - iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al N.° 2187 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, sono stato nominato C.T.U. con ordinanza del G.E. Dott. Mirko Parentini nella procedura in epigrafe.

Il quesito formulato è il seguente:

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 e 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



## PDF Eraser Free

insolite. In ogni caso **ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di 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 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



## PDF Eraser Free

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



## PDF Eraser Free

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 l'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 prestazione energetica.
- c) 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.

### LOTTE ESPROPRIATI

#### **LOTTO N.1**

- (QUOTA INTERA) **Appartamento** posto al Piano 5, sito in Genova, delegazione Prà, via Cesare Pavese civ.6 int.9. (Catasto Fabbricati: Sez. PRA, Foglio 8, Part. 662 (ora 701), Sub. 104, Consistenza catastale 6,5 vani) con annessa **cantina** posta al Piano Terreno segnata con il numero 26.
- (QUOTA INTERA) **Box B/7 (ANNESSO ALL'ALLOGGIO)** posto al P. T. dell'edificio di via Cesare Pavese civ.2 in Genova - Prà (Catasto Fabbricati: Sez. PRA, Foglio 8, Part. 662 (ora 701), Sub. 10, Cons. catastale 11mq).



## PDF Eraser Free

- (QUOTA INTERA) **Box B/8** posto al Piano Strada dell'edificio di via Cesare Pavese civ.2 sito in Comune di Genova, delegazione Prà, (Catasto Fabbricati: Sez. PRA, Foglio 8, Part. 662 (ora 701), Sub. 11, Cons. catastale 11mq).

**N.B.** Nonostante i cespiti siano catastalmente distinti (alloggio con cantina e i due box) ho formato un unico lotto; infatti il box B7 è annesso all'alloggio come da Rogiti Notarili ed il Box B8 è posto in aderenza al B7 senza separazione fisica come a formare due posti auto con accesso da unico varco dotato di serranda basculante; praticamente trattasi di box doppio.

### Capitolo Primo

#### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

##### **LOTTO N.1. Immobile ALLOGGIO + CANTINA + BOX B7 + BOX B8**

Quota del 100% dell'appartamento interno 9 e cantina n. 26, siti in Comune di Genova, delegazione Prà, con accesso dal civico 6 di via Cesare Pavese (foto) e quota del 100% dei Box B7 e B8, siti in Comune di Genova, delegazione Prà, con accesso dal civico 2 di via Cesare Pavese (foto).

- L'alloggio insiste al Piano Quinto, composto da sala d'ingresso (living) con posto cottura, disimpegno, n. 2 bagni privi di finestre, tre camere e due poggiali. Quale accessorio diretto vi è la cantina posta al piano terra.
- Il Box B7 insiste al Piano Terra e risulta dai vari Rogiti Notarili, ANNESSO all'alloggio ma censito catastalmente in modo autonomo. Il box confina con il box B8 senza separazione fisica (tramezza) da questo.
- Il Box B8 insiste al Piano Terra è censito catastalmente in modo autonomo. Il box confina con il B7 come indicato sopra.



## PDF Eraser Free

### 1.1. Dati tecnici

ALLOGGIO: superficie netta = mq. 97,5, arrotondato a mq 98,00;  
superficie lorda = mq. 110,60 arrotondato a mq 111,00;  
altezza netta = m 2,70;  
volume totale lordo arrotondato = mc. 365,00.  
poggiolo = mq 10,80;  
cantina = mq 4,95

BOX B7: superficie netta = mq. 11,00;  
superficie lorda = mq. 12,00

BOX B8: superficie netta = mq. 11,00;  
superficie lorda = mq. 13,00

### 1.2. Calcolo superficie virtuale

- Alloggio: mq. 114,00 (100% dell'alloggio ovvero mq. 110,60 + 20% della superficie dei poggioli ovvero mq. 2,16 + 25% della superficie della cantina non comunicante ovvero mq 1,24).
- Box B7: mq 12,00.
- Box B8: mq 13,00.

### 1.3. Identificativi catastali (allegato "A" visure e planimetrie)

L'appartamento + cantina, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Genova;  
l'intestazione catastale è:





## PDF Eraser Free

662 – Sub. 104 per rettifica d'ufficio conseguente l'allineamento mappe.

Il **Box B7**, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova; l'intestazione catastale è:

Il **Box B8**, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova; l'intestazione catastale è:

### 1.4. Regolarità catastale

- Alloggio: La planimetria catastale NON corrisponde allo stato dei luoghi; è stata chiusa la porta della cucina ed è stato aperto un varco tra cucina e sala.
- Box B7 E B8: le planimetrie catastali corrispondono allo stato dei luoghi.

### 1.5. Confini

ALLOGGIO: Nord: in parte vano scala ed in parte alloggio interno 8

Est: muri di perimetro e distacco

Sud: alloggio interno 6 del civico 6A di via Pavese.

Ovest: muro perimetrale e via Pavese.



## PDF Eraser Free

- CANTINA: Nord: cantina 25  
Est: muri di perimetro e intercapedine  
Sud: cantina 27  
Ovest: corridoio condominiale.
- BOX B7: Nord: locale condominiale  
Est: corridoio condominiale  
Sud: box b8  
Ovest: locale condominiale.
- BOX B8: Nord: box b7  
Est: corridoio condominiale  
Sud: box b9  
Ovest: locale condominiale.

### Capitolo Secondo

#### DESCRIZIONE SOMMARIA

##### Caratteristiche della zona:

Zona periferica a carattere abitativo popolare; il traffico è praticamente limitato ai residenti in quanto la strada termina proprio nell'ambito del comparto; l'alloggio fa parte di ampio complesso immobiliare, con discreto spazio per parcheggi non pertinenziali agli alloggi (ogni appartamento ha la disponibilità di un posto auto). La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è servita da mezzi pubblici di trasporto; i servizi commerciali sono scarsi, vi è solo un bar tabaccheria.

##### Collegamenti pubblici:

Stazione Ferrovia a circa 2,3 Km, autostrada a 3,5 Km, fermate mezzi AMT nei pressi dell'abitazione.



## Capitolo Terzo

### STATO DI POSSESSO

Attualmente l'appartamento con cantina ed i due box, risultano nel possesso degli esecutati. L'alloggio non è abitato.

## Capitolo Quarto

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

#### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

**4.1.1.** Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

**4.1.2.** Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:

Torrisi Agatino e Furnari Sebastiana sono sposati in regime di comunione dei beni.

Carmelo Torrisi è di stato libero

**4.1.3.** Atti di asservimento urbanistico: nulla.

**4.1.4.** Altre limitazioni d'uso: nessuno.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

**4.2.1. Iscrizioni:**

**4.2.1.1. IMMOBILI = Alloggio via Cesare Pavese 6/9:**

- In data 29/09/1997 – Registro Particolare 4257 –

- In data 10/11/1997 – Registro Particolare 4931 – Registro Generale 28738 – per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a Rogito Notaio



## PDF Eraser Free

Massimo di Paolo in data 28/10/1997 Rep. 37788 e per rettifica dei dati catastali indicati errati nel rogito in data 24/09/1997

### 4.2.1.2. IMMOBILI = **Alloggio** via Cesare Pavese 6/9, **Box B/7** (annesso all'alloggio):

- In data 21/07/2006 – Registro Particolare 9081 – Registro Generale 37836 – per ipoteca volontaria derivante da concessione

- In data 02/07/2008 – Registro Particolare 4841 – Registro Generale 25900 – per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a Rogito Notaio

### 4.2.1.3. IMMOBILI = **Alloggio** via Pavese 6/9, **Box B/7** (annesso) e **Box B/8**:

- In data 07/01/2010 – Registro Particolare 51 – Registro Generale 236 – per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a Rogito Notaio Massimo

in data 12/12/2009 Rep. 68004 **a favore** di UNICREDIT spa. **e contro**

## 4.2.

- 



## PDF Eraser Free

### 4.2.3. Altre trascrizioni:

#### 4.2.3.1. IMMOBILI = **Alloggio** via Cesare Pavese 6/9, **Box B/7** (annesso all'alloggio):

- *In data del 28/10/1988* – Reg. 20407– atto a rogito Notaio Emanuele Pilo Pais in Genova in data 27/10/1988 Rep 125051 per diritto superfi
- *In data 01/10/2003* – Reg. 21185 – atto a rogito Segretario Generale del Comune di Genova in data 17/09/2003 Rep 64554 per cessione quota di comproprietà millesimale dell'area di sedime delle unità immobiliari oggetto di esecuzione e
- *In data del 21/07/2006* – Reg. 22753 – atto a rogito Notaio Massimo di Paolo in Genova in data 23/06/2006 Rep 62914 per cessione di nuda proprietà con riserva di mantenere usufrutto con diritto di accrescimento reciproco

#### 4.2.3.2. IMMOBILI = **Box B/8**:

- *In data del 24/01/1990* – Reg. 1694 – atto a rogito Notaio Emanuele Pilo Pais in Genova in data 22/12/1989 Rep 141864 n°
- *In data del 08/06/2004* – Reg. 15989 – per successione di apertasi il 7/03/2002 n. 41/147 per diritto di superficie **a favo**



## PDF Eraser Free

- *In data del 18/02/2003* – Reg. 4378– atto a rogito Notaio Massimo di Paolo in Genova in data 30/01/2003 Rep 54393 per diritto di superficie **a favore**
  
- *In data 01/10/2003* – Reg. 21184 – atto a rogito Segretario Generale del Comune di Genova in data 17/09/2003 Rep 64553 per cessione quota di comproprietà millesimale dell'area di sedime delle unità immobiliari oggetto di esecuzione e conseguente acquisto di piena proprietà **a favore**
  
- *In data del 23/10/2003* – Reg. 23476 – atto a rogito Notaio Massimo di Paolo in Genova in data 29/09/2003 Rep 56044 per compravendita **a favore**
  
- *In data del 21/07/2006* – Reg. 22753 – atto a rogito Notaio Massimo di Paolo in Genova in data 23/06/2006 Rep 62914 per cessione di nuda proprietà con riserva di mantenere usufrutto con diritto di accrescimento reciproco **a favore**

### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

**4.3.1.** di conformità urbanistica edilizia: riguardo **all'alloggio** vi sono modifiche interne realizzate senza titolo in epoca successiva al 23/06/2006 ovvero all'epoca del rogito di

lemolazione parete tra cucina e sala – disegno **allegato sub "B"**). Le modifiche



## PDF Eraser Free

eseguite dopo il 31/12/2004 scontano i seguenti costi per sanzioni e varie:

oneri comunali € 217,20 per deposito pratica e sanzione di € 1.033,00 oltre ad € 1.250,00 al netto di oneri di legge, per onorari del professionista che cura la pratica. In totale per sanare le opere abusive trattasi di € 2.500,20.

**I due box** sono regolari.

*In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.*

**4.3.2.** di conformità catastale: Per l'alloggio € 550,00 oltre oneri di legge, per parcella



## PDF Eraser Free

del professionista, compresa tassa per deposito pratica di variazione catastale

D.O.C.F.A. Per i **due box**, nulla.

### Capitolo Quinto

#### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La situazione contabile riferita all'amministrazione condominiale maturata ad oggi risulta irregolare (**allegato sub "C"**). Gli importi arretrati imputabili ai cespiti sono:

<b>Alloggio</b> via C. Pavese 6/9	= € 23.885,55
<b>Box B/7</b>	= € 1.602,91
<b>Box B/8</b>	= € 1.909,66
<b>Totale</b>	= € 27.398,12

### Capitolo Sesto

#### ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

##### 6.1. Attuali proprietari

Agli esecutati, **l'alloggio con cantina ed i box B7 e B8** sono pervenuti con gli attuali diritti, per atto di compravendita Rep. n° 62914/23577 del 23/06/2006 trascritto a Genova in data 21/07/2006 - Part. 22753, a rogito Notaio Massimo

##### 6.2. Precedenti proprietari





## PDF Eraser Free

Furnara con rogito in data 29/09/2003 officiato dal Notaio Massimo Di Paolo, Rep  
4131, trascritto in Genova il 23/10/2003 part. 23476.

### Capitolo Settimo

#### REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'alloggio pignorato è stato costruito in base ai  
seguenti provvedimenti amministrativi:

- Concessione edilizia n. 734 del 12/08/1981,
- Concessione edilizia per Variante, n. 944 del 21/07/1983,
- Concessione edilizia per Variante, n. 21 del 24/01/1986,
- Concessione edilizia per Variante, n. 72 del 03/02/1988,
- Provvedimento di abitabilità n. 1196 del 02/10/1991.

L'**alloggio** non è regolare per la sussistenza di talune modifiche interne (chiusura  
della porta della cucina e demolizione della parete tra cucina e sala – disegno **allegato**  
**sub "B"**) realizzate senza titolo in epoca successiva al 23/06/2006 ovvero dopo il rogito

### Capitolo Ottavo

#### INDAGINE URBANISTICA

P.U.C. DEFINITIVO Comune di Genova *Zona Ambito riqualificazione urbanistica  
residenziale "AR - UR".*

### Capitolo Nono

#### VINCOLI

Legge Galasso per la distanza dai corsi d'acqua.



## Capitolo Decimo

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA (LR 29 maggio 2007 n.22)

L'alloggio è dotato di Attestato di Certificazione Energetica (A.P.E. n. 6043, protocollo PG/2015/0019370 Rilasciato il 03/02/2015 con Scadenza il 03/02/2025 che individua la Classe Energetica "G"). **Allegato sub "D"**. Per i box non è necessaria la certificazione.

## Capitolo Undicesimo

### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

#### 11.1. Descrizione del Fabbricato in Condominio

Il complesso immobiliare (foto) di cui fa parte l'alloggio è stato costruito negli anni 1980 - 1990. Detto complesso si erge in unico blocco a pianta rettangolare, con sviluppo altimetrico che asseconda il versante collinare su cui insiste. In realtà l'edificio fa parte di più ampia urbanizzazione composta da quattro blocchi autonomi posti frontalmente a coppia che compongono un'idea architettonica particolare; Il quartiere così realizzato in materiale prefabbricato è definito con gergo popolare "lavatrici". La struttura del complesso è in c.a. prefabbricato con pannelli frontali ai terrazzi che paiono oblò. Le coperture sono piane e sviluppano differenti livelli. Le facciate sono in ordinario stato di manutenzione e presentano finitura in intonaco tintecciato. Miglior rappresentazione è esposta dalle fotografie allegate alla presente.

#### 11.2. Descrizione alloggio oggetto di stima

L'alloggio è composto da sala d'ingresso (living) con poggio e cucina, disimpegno/corridoio, due wc privi di finestra e tre camere di cui una con poggio, **(fotografie allegato "E")**. Pavimenti con piastrelle monocottura. Pareti e soffitti tintecciati. Finestre in alluminio e avvolgibili in pvc; porte interne in legno ordinario; porta d'ingresso blindata. Bagni e cucina con pavimento in piastrelle monocottura e



## PDF Eraser Free

rivestimento in piastrelle di ceramica. Vi sono l'impianto citofonico, televisivo ed elettrico. Riscaldamento autonomo.

### 11.3. Descrizione dei box B7 e B8

I box sono al piano terra dell'edificio. Hanno lo stesso accesso dotato di serranda basculante e sono di fatto, due stalli non essendo separati fisicamente. Il pavimento è in cemento industriale e le pareti e il soffitto sono tinteggiati (fotografie allegato "E").

## Capitolo Dodicesimo

### VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA

#### 12.1. Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione della stima dell'immobile considerato libero.

#### 12.2. Fonti di informazione

- Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Banca dati valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia Territorio.
- Esame banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.;
- Acquisizione dei dati di mercato, desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.



## PDF Eraser Free

### 12.3. Valori OMI

L'indirizzo ove insiste l'immobile è individuata dalla sigla D39 (LAVATRICI TU.B). I

valori OMI di riferimento sono:

ALLOGGIO: da MINIMO €/mq 880,00 a MASSIMO €/mq 1.250,00 e MEDIO €/mq 1.065,00. L'alloggio stimato si attesta ai minimi essendo di caratteristiche discrete pur se inserito in quartiere a carattere popolare.

BOX (posti auto): da MINIMO €/mq 1.250,00 a MASSIMO €/mq 1.750,00 e MEDIO €/mq 1.500,00. Ho considerato posti auto in quanto trattasi di due stalli inseriti in un box doppio e quindi con unico accesso ed obbligo di condivisione.

### 12.4. Stima Immobile alloggio con cantina + Box B7 + Box B8

#### LOTTO UNICO:

- **Alloggio e cantina** con superficie virtuale di mq. 114,00;  
mq. 114,00 x €/mq. 800,00 = € 91.200,00, arrotondato ..... = € 92.000,00
- **Box B7** con superficie mq 12 annesso all'alloggio;  
mq. 12,00 x €/mq. 1.000,00 ..... = € 12.000,00
- **Box B8** con superficie mq 13  
mq. 13,00 x €/mq. 1.250,00 = € 16.250,00, arrotondato a ..... = € 16.000,00

E quindi complessivamente € 120.000,00

### 12.5. Stima del valore a base d'asta tenuto conto dei vizi

I vizi riscontrati si riferiscono alle modifiche interne (chiusura della porta della cucina e demolizione della parete divisoria con la sala) non denunciate ed alla conseguente mancata variazione catastale. Come indicato ai capitoli 4.3.1 e 4.3.2 i costi da sostenere per regolarizzare sono stimati in € 3.000,00 (edilizia e catasto) e quindi detti costi andranno dedotti interamente sul valore di stima dell'importo a base d'asta.



## PDF Eraser Free

1. Valore di stima: Quota 100% di € 120.000,00 = € 120.000,00
2. Oneri per regolarizzare € 3.000,00
3. **Valore a base d'asta della quota pignorata (100%) € 117.000,00**

### Capitolo Tredicesimo

#### DIVISIONE IN LOTTI

Non divisibile in lotti in quanto il box B7 è annesso all'alloggio ed il Box B8 è in aderenza al B7, con accesso dal medesimo varco. Di fatto si tratta di due posti auto all'interno di un box doppio.

### Capitolo Quattordicesimo

#### DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

##### 14.1. Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. M. Parentini;
- Giuramento all'udienza del 14/06/2016;
- Fissazione del sopralluogo in data 30/06/2016 (raccomandata);

##### 14.2. Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione di planimetria catastale;
- Ufficio visura progetti del Comune di Genova;
- Verifica esistenza del decreto di abitabilità/agibilità;
- Ufficio condono edilizio per l'analisi di pratiche di sanatoria.
- Ufficio Anagrafe di Genova per l'acquisizione del Certificato Storico di Residenza.

Geom. Enrico Alessio

Genova, 03/10/2016



## PDF Eraser Free

### Allegati:

- A Visura Catastale e planimetria alloggio
- B abusi edilizi
- C estratto rendiconto amministrazione condominiale
- D Attestato di Prestazione Energetica
- E Documentazione fotografica

### Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

Il sottoscritto Geom. Enrico Alessio, in qualità di esperto nominato nella procedura

**promossa** da UNICREDIT SPA **contro** (

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 03/10/2016

L'Esperto

Geom. Enrico Alessio

