

Tribunale Civile di Genova

R.G. n° 51/15

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

UNIPOL BANCA S.P.A. (incorporante BANCA SAI S.P.A.)

(Avvocato Claudia Domenichini)

contro

debitore esecutato

G.E.: dott. PAOLA ZAMPIERI

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico Incaricato: **Arch. Paolo Lazzerni**

iscritto all' Ordine degli Architetti Della Provincia di Genova al numero 3471,

con studio in Rapallo (GE), via Amendola 9 A int. 18 - cell. 328.8883936 - tel./fax:

0185.50810 - email: pl@gruppolazzerni.com

LOTTO 1: piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Comune di GENOVA, via della Libertà 8, interno 7.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1: quota di 1/1 di appartamento sito in Comune di Genova, via della Libertà civ. 8 interno 7, posto al piano quarto, composto da locale ingresso-soggiorno, cucina, 3 camere da letto, 2 bagni, corridoio e ripostiglio.

1.1 - Dati tecnici

Appartamento: superficie lorda: mq 118; balcone mq 2,5.

1.2 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova – Sezione GEB, l'immobile oggetto della presente relazione risulta in capo a _____ nata a Grosseto il 31/10/1937 C.F. _____ per la quota di 4/6, _____ nato a Varese il 01/02/1977 C.F. _____ per la quota di 1/6, _____ nata a Orbetello il 12/04/1971 C.F. _____ per la quota di 1/6, sezione urbana GEB, foglio 64, particella 97 sub. 11, categoria A/3, classe 5, vani 7.5, R.C. Euro 1.471,90.

1.3 – Regolarità catastale

(comma 1bis dell' art.29 della legge n° 52 del 1985)

La planimetria catastale corrisponde sostanzialmente allo stato attuale dei luoghi, fatto salvo per la mancata indicazione di uno dei due bagni dell'appartamento. Gli intestatari riportati nella visura catastale, corrispondono all'attuale proprietà.

1.4 – Confini

A partire da Nord, in senso orario, l'appartamento confina con: muri

perimetrali, appartamento int. 8, vano scale condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: centrale di pregio con traffico veicolare e pedonale
possibilità di parcheggio scarsa.

Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e
secondaria e gode di ottima accessibilità a negozi e servizi.

Collegamenti zone limitrofe (Km): aeroporto (10), stazione ferroviaria (1),
autobus (0.2), porto (5)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati per averlo
acquistato in forza di successione registrata il 12/08/2005 presso l'Ufficio del
Registro di Genova ai numeri e trascritta in trascritto all'Agenzia delle
Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 19/09/2005 ai numeri , a
seguito del decesso del Sig. del 13/08/2004.

4. 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: Nessuno

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Si ritiene sussista in favore della Sig.ra il diritto

di abitazione spettante al coniuge superstite ai sensi dell'art.

540 C.C.

4.1.5. Da informazioni raccolte presso lo studio di amministrazione nel mese di luglio 2015, risultano non pagate spese condominiali ordinarie per circa € 1.544,88 e straordinarie per circa € 185,4 per un totale di circa € 1.730. Le spese condominiali ordinarie ammontano a circa € 1.400,00 annui.

4.1.6. Attestazione Certificazione Energetica

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in esame è stato redatto l' Attestato di Certificazione Energetica n° 5295 trasmesso ai sensi di Legge in via telematica alla Regione Liguria in data 24/01/2014 con numero di protocollo PG/2014/0015740.

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

4.2.1. Trascrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Sai s.p.a. con sede a Torino, C.F. 04966500011, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro

nata a Grosseto il 31/10/1937 C.F. per la quota di

1/6, nato a Varese il 01/02/1977 C.F. per

la quota di 1/6, nata a Orbetello il 12/04/1971 C.F. per

la quota di 4/6, a firma del Notaio Andrea Castello in data 16/02/2009 ai num. 91041/33897, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 18/02/2009 ai R.G.N. 5740 R.P.N. 822.

Capitale: € 350.000,00

Interessi:€ 350.000,00

Ipoteca: € 700.000,00.

Le quote di proprietà degli esecutati, riportate nella nota di trascrizione dell'ipoteca, non risultano corrette, in quanto la quota di 4/6 è in capo alla Sig.ra _____, mentre alla Sig.ra _____ appartiene la quota di 1/6 .

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca Sai s.p.a. con sede a Torino, C.F. 04966500011, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro _____ nata a Grosseto il 31/10/1937 C.F. _____ per la quota di 1/6, _____ nato a Varese il 01/02/1977 C.F. _____ per la quota di 1/6, nata a _____ Orbetello il 12/04/1971 C.F. _____ per la quota di 4/6, a firma dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Genova in data 30/12/2014 ai num. 13604, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 20/02/2015 ai R.G.N. 3940 R.P.N. 3061.

Le quote di proprietà degli esecutati, riportate nella nota di trascrizione del pignoramento, non risultano corrette, in quanto la quota di 4/6 è in capo alla Sig.ra _____, mentre alla Sig.ra _____ appartiene la quota di 1/6.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia: al sopralluogo non si sono riscontrate difformità.

4.3.2. di conformità catastale: al sopralluogo non si sono riscontrate difformità, fatta eccezione per la mancata indicazione nella planimetria catastale di uno dei due bagni; risulterebbe perciò necessario un aggiornamento della planimetria catastale tramite la presentazione di una pratica DOCFA. I costi per la suddetta pratica sono stimabili cautelativamente in € 500,00 circa tra onorari professionali e spese.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Dallo studio di amministrazione condominiale si è appreso inoltre che si è recentemente concluso un Accertamento tecnico preventivo con la proprietà del negozio sito in Via Barabino 49R, che potrebbe comportare una spesa a carico del condominio quantificabile, in base alle informazioni attualmente disponibili, in circa € 15.000, tra interventi di riparazione previsti e spese legali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si elencano, qui di seguito, i passaggi di proprietà nell' ultimo ventennio:

- successione a causa di morte della Sig. _____ del 13/08/2004,
in base a dichiarazione di successione registrata a Genova il 12/08/2005
al n. _____ e trascritta all' Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-
Territorio il 19/09/2005 ai R.G.N. _____ R.P.N. _____, contro _____ nato a
Orbetello il 20/07/1942 C.F. _____ per il diritto di proprietà
per la quota di 1/2, a favore _____ nata a Grosseto il 31/10/1937
C.F. _____ per la quota di 1/6, _____ nato a Varese il
01/02/1977 C.F. _____ per la quota di 1/6, _____ nata a

Orbetello il 12/04/1971 C.F. per la quota di 1/6.

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui l'immobile oggetto di stima fa parte è di edificazione risalente alla fine dell'Ottocento, evidentemente costruito in data precedente al primo settembre 1967, come risulta anche dalla rintracciata planimetria catastale originale del 1940. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova si sono rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- Comunicazione per opere interne eseguite post 17-03-85 e ante 01-01-05 ai sensi dell'art.22 comma 3 L.R. 16/08, protocollata il 29/01/2009.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi al momento del sopralluogo e l'ultimo progetto approvato non si sono riscontrate difformità.

7.1. Regolarizzazione delle difformità

Non sembra necessaria alcuna pratica.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. vigente, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, il fabbricato ricade in zona BB-CE.

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: muratura portante - condizioni: sufficienti

Solai: tipologia: travi di legno - condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: a terrazzo - condizioni: non verificabili

Scale: tipologia: scala con rivestimento in lastre di marmo -
condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in intonaco - condizioni: discrete

Portone accesso: tipologia: a battente - materiale: alluminio -
condizioni: discrete

Infissi esterni: finestre: in alluminio con vetrocamera di colore bianco
e persiane in alluminio di colore verde - condizioni:
discrete

Infissi interni: porte: in legno - condizioni: discrete

Cucina (ang. cottura): pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica,
pareti in intonaco tintecciato in colore bianco -
condizioni: discrete

Bagno: pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica -
condizioni: discrete

Pavimenti: piastrelle di ceramica - condizioni: discrete

Pareti: in intonaco tintecciato in colore bianco - condizioni:
discrete

Impianti

Citofonico:	presente - condizioni: discrete
Ascensore:	presente - condizioni: discrete
Gas:	presente - condizioni: discrete
Elettrico:	presente - condizioni: discrete
Fognatura:	presente - condizioni: discrete
Idrico:	presente - condizioni: discrete
Telefonico:	presente - condizioni: discrete
Termico:	presente: caldaia autonoma a metano - condizioni: discrete

11. DIVISIBILITA' DEL BENE

Stante le caratteristiche del bene in oggetto, lo scrivente ritiene l'immobile NON divisibile.

12. VALUTAZIONE

12.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato 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, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione in cui versa attualmente l'immobile, nonché della 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 come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

12.2. Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso agenzie di mediazione immobiliare e presso studi tecnici professionali della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (abitazioni civili: valore minimo € 2.000/mq – valore massimo € 2.850/mq; abitazioni di tipo economico: valore minimo 1.550 €/mq – valore massimo 2.300 €/mq);
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall' Osservatorio F.I.A.I.P. e da altre pubblicazioni del settore.

12.3. Stima del valore venale considerato l' immobile libero da vincoli locatizi.

Valore venale:

appartamento mq 118 x 1 = 118 mq

balcone mq 2,5 x 0,5 = mq 1,25

superficie commerciale = mq 118 + mq 1,25 = mq 119,25 = mq 119

mq 119 x 1.850 €/mq = € 220.150

12.4. Stima del valore a base d' asta

In considerazione della particolarità del mercato immobiliare legato alle procedure espropriative, lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore venale come sopra calcolato del 10%.

€ 220.150 x 0,90 = € 198.135

Alla luce dell'esistenza del diritto di abitazione sull'immobile in favore del coniuge superstite al de cuius , nata a Grosseto

il 31/10/1937, si ritiene corretto applicare una riduzione utilizzando il "Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale del 0,50%" previsti dalla normativa vigente (Decreto del 22/12/2014 del Ministero dell'Economia e delle Finanze). Si viene così a determinare un valore dell'immobile tenuto conto del diritto di abitazione esistente pari a € 138.694. Si decurteranno infine i costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, pari ad € 500.

€ 138.694 - € 500 = 138.194.

Valore a Base d' asta arrotondato: € 138.000

LOTTO 2: piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio sito in Comune di GENOVA, via della Libertà 41R.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO DUE: quota di 1/1 di negozio sito in Comune di Genova, via della Libertà civ. 41R, posto al piano terra, attualmente destinato a ristorante composto da 3 sale, cucina, 2 celle frigo, 2 servizi wc, veranda, locale tecnico ad uso spogliatoio, pergolato e cortile esterno.

1.1 - Dati tecnici

Negozio: superficie lorda: mq 152; veranda mq 18, locale tecnico mq 3, pergolato mq 44, cortile mq 14.

1.2 – Identificativi catastali

Al N.C.E.U. del Comune di Genova – Sezione GEB, l' immobile oggetto della

presente relazione risulta in capo a _____ nata a Grosseto il

31/10/1937 C.F. _____ per la quota di 4/6, _____ nato a

Varese il 01/02/1977 C.F _____ per la quota di 1/6, _____ nata a

Orbetello il 12/04/1971 C.F. _____ per la quota di 1/6, sezione urbana

GEB, foglio 65, particella 80 sub. 54, graffato alla particella 609, categoria

C/1, classe 8, mq 109, R.C. Euro 3.794,20.

1.3 – Regolarità catastale

(comma 1bis dell' art.29 della legge n° 52 del 1985)

La planimetria catastale corrisponde sostanzialmente allo stato attuale dei luoghi. Gli intestatari riportati nella visura catastale, corrispondono all'attuale proprietà.

1.4 – Confini

A partire da Nord, in senso orario, il negozio confina con: via della Libertà, via Staglieno, altra unità e atrio condominiale civ.9.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: centrale di pregio con traffico veicolare e pedonale possibilità di parcheggio scarsa.

Servizi della zona: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e gode di ottima accessibilità a negozi e servizi.

Collegamenti zone limitrofe (Km): aeroporto (10), stazione ferroviaria (1), autobus (0.2), porto (5)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3. STATO DI POSSESSO

Al sopralluogo l'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati per averlo acquistato in forza di successione registrata il 12/08/2005 presso l'Ufficio del Registro di Genova ai numeri 15/201 e trascritta in trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 19/09/2005 ai numeri 47952/30383, a seguito del decesso del Sig. del 13/08/2004. Nell'immobile viene attualmente svolta un'attività di somministrazione intestata in capo alla " S.a.s. di & C.". Da informazioni raccolte presso l'Agenzia della Entrate non risultano in essere contratti di locazione sull'immobile, per cui, stante la sostanziale identità con la proprietà dei muri, si presuppone la sussistenza di un comodato gratuito, di cui ugualmente non si è trovata alcuna registrazione.

4. 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: Nessuno

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno

4.1.5. Da informazioni raccolte presso lo studio di amministrazione, risultano non pagate alla data della presente perizia spese condominiali ordinarie per circa € 1.264,50 e straordinarie per circa € 763,03 per un totale di circa € 2.030. Le spese condominiali ordinarie ammontano a circa € 650 annui.

4.1.6. Attestazione Certificazione Energetica

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'unità immobiliare in

esame è stato redatto l' Attestato di Certificazione Energetica n° 44211
trasMESSO ai sensi di Legge in via telematica alla Regione Liguria in data
02/07/2014 con numero di protocollo PG/2014/0133234.

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

4.2.1. Trascrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
fondiario a favore di Banca Sai s.p.a. con sede a Torino, C.F.
04966500011, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro
nata a Grosseto il 31/10/1937 C.F. per la
quota di 1/6, nato a Varese il 01/02/1977 C.F. per
la quota di 1/6, nata a Orbetello il 12/04/1971 C.F.
per la quota di 4/6, a firma del Notaio Andrea Castello in data
16/02/2009 ai num. 91041/33897, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio
di Genova-Territorio il 18/02/2009 ai R.G.N. 5740 R.P.N. 822.

Capitale: € 350.000,00

Interessi: € 350.000,00

Ipoteca: € 700.000,00.

Le quote di proprietà degli esecutati, riportate nella nota di trascrizione
dell'ipoteca, non risultano corrette, in quanto la quota di 4/6 è in capo
alla Sig.ra , mentre alla appartiene la
quota di 1/6.

4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di
Banca Sai s.p.a. con sede a Torino, C.F. 04966500011, per il diritto di

approssimativamente in € 1.000 tra oneri professionali e spese.

4.3.2. di conformità catastale: al sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità: esistenza di una veranda non autorizzata e differenze nella distribuzione interna consistenti nella realizzazione di un secondo servizio igienico; a seguito degli interventi di ripristino e delle pratiche di regolarizzazione edilizia sopra indicati risulterebbe perciò necessario un aggiornamento della planimetria catastale tramite la presentazione di una pratica DOCFA. I costi per la suddetta pratica sono stimabili cautelativamente in € 500,00 circa tra onorari professionali e spese.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Da quanto appreso presso lo studio di amministrazione condominiale e dall'ultimo verbale di Assemblea si segnala inoltre che si è recentemente conclusa una mediazione promossa dalla ex proprietà Sig. Iecle, a seguito della quale il Condominio ha stanziato nell'ultima Assemblea una spesa di € 11.000, oltre oneri tecnico amministrativi, per interventi di allaccio allo scarico comunale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Si elencano, qui di seguito, i passaggi di proprietà nell' ultimo ventennio:

- successione a causa di morte della _____ del 13/08/2004, in base a dichiarazione di successione registrata a Genova il 12/08/2005 al n. _____ vol. _____ e trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Genova-Territorio il 19/09/2005 ai R.G.N. _____ R.P.N. _____, contro _____ nato a Orbetello il 20/07/1942 C.F. _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, a

favore nata a Grosseto il 31/10/1937 C.F. per la

quota di 1/6, nato a Varese il 01/02/1977 C.F. per

la quota di 1/6, nata a Orbetello il 12/04/1971 C.F. per

la quota di 1/6;

7. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di stima comprende una porzione principale facente parte dell'edificio civ. 9 di via della Libertà, stabile risalente alla fine dell'Ottocento, evidentemente costruito in data precedente al primo settembre 1967, come risulta anche dalla rintracciata planimetria catastale originale del 1939. L'altra porzione secondaria dell'immobile, consistente nella costruzione di un piano confinante con la via Marcello Staglieno e nella adiacente tettoia, anch'essa eseguita e terminata in data anteriore al 01/09/1967, è stata regolarizzata mediante la Concessione in sanatoria n.8862 del 09/06/1993.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova si sono rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- Domanda di Condono Edilizio n.3176 del 10/12/2004 per installazione di una veranda di alluminio e vetri sottostante pergolato preesistente, oggetto di successivo provvedimento di diniego n.125 del 05/02/2009;
- Autorizzazione per mantenimento veranda eseguite, n. 3693/2003, protocollata il 17/06/2003, oggetto di successivo provvedimento di diniego prot.n. 51 del 23/01/2004;
- Comunicazione per opere interne ai sensi dell'art. 26 L.47/1985, 2193/2000, protocollata il 18/04/2000;

- Concessione in sanatoria ai sensi della L.47/85 n.8862 del 09/06/1993, a mantenere la costruzione di un locale ad uso commerciale nel distacco distinto con il civ.41R in via della Libertà, oggetto di concessione precaria matr. 17800.

- Autorizzazione per interventi modificativi interni ai locali prot.n. 626 del 19/06/1985, che non risultano essere stati eseguiti per cui la suddetta pratica è da considerarsi decaduta;

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi al momento del sopralluogo e l'ultimo progetto approvato si sono riscontrate alcune difformità, consistenti nella presenza di una veranda non autorizzata al di sotto del pergolato ed in alcune differenze nella distribuzione interna consistenti nella realizzazione di un secondo servizio igienico.

7.1. Regolarizzazione delle difformità

Da informazioni raccolte presso i competenti uffici comunali, per quanto riguarda la veranda, alla luce della normativa attualmente vigente, si è appreso che risulta necessaria la demolizione con il ripristino dello stato assentito; per quanto riguarda la realizzazione del secondo servizio igienico si è appreso che le opere, presumibilmente eseguite prima del 1985, sono regolarizzabili mediante una Comunicazione ai sensi dell'art.22 comma 1 della L.R. 16/2008 s.m.i..

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. vigente, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o

aggiornamenti, il fabbricato ricade in zona BB-CE.

9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: muratura portante (edificio principale)- condizioni: sufficienti

Solai: tipologia: travi di legno (edificio principale) condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: a falde con struttura legno (edificio principale), struttura metallica (costruzione secondaria) - condizioni: non verificabili

Scale: tipologia: scala con rivestimento in lastre di marmo (edificio principale) – condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in intonaco - condizioni: discrete

Portone accesso: tipologia: portafinestra a battente in alluminio - materiale: alluminio - condizioni: discrete

Infissi esterni: finestre: in alluminio con vetro semplice - condizioni: sufficienti

Infissi interni: porte: in legno – condizioni: sufficienti

	Cucina (ang. cottura): pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica,	
	pareti in intonaco tintecciato in colore bianco -	
	condizioni: sufficienti	
	Bagno: pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica -	
	condizioni: sufficienti	
	Pavimenti: piastrelle di ceramica - condizioni: sufficienti	
	Pareti: in intonaco tintecciato in colore bianco - condizioni:	
	sufficienti	
	<i>Impianti</i>	
	Citofonico: presente - condizioni: - sufficienti	
	Ascensore: presente - condizioni: - sufficienti	
	Gas: presente - condizioni: sufficienti	
	Elettrico: presente - condizioni: sufficienti	
	Fognatura: presente - condizioni: sufficienti	
	Idrico: presente - condizioni: sufficienti	
	Telefonico: presente - condizioni: sufficienti	
	Termico: presente: condizionatore tipo split e scaldabagno a	
	gas - condizioni: sufficienti	
	11. DIVISIBILITA' DEL BENE	
	Stante le caratteristiche del bene in oggetto, lo scrivente ritiene l' immobile	
	NON divisibile.	
	12. VALUTAZIONE	
	12.1. Criteri di Stima	

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato 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, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione in cui versa attualmente l'immobile, nonché della 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 come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

12.2. Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso agenzie di mediazione immobiliare e presso studi tecnici professionali della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (negozi in stato conservativo normale: valore minimo 1.500 €/mq – valore massimo 3.200 €/mq; negozi in stato conservativo ottimo: valore minimo 3.000 €/mq – valore massimo 4.500 €/mq);
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P. e da altre pubblicazioni del settore.

12.3. Stima del valore venale considerato l'immobile libero da vincoli locatizi.

Valore venale:

ristorante mq $152 \times 1 = 152$ mq

veranda mq $18 \times 0,3 =$ mq 5,4

pergolato mq $44 \times 0,3 =$ mq 13,2

locale tecnico mq $3 \times 0,40 =$ mq 1,2

cortile mq $14 \times 0,15 =$ mq 2,1

superficie commerciale = mq 152 + mq 5,4 + mq 13,2 + mq 1,2 + mq 2,1 =

mq 173,9 = mq 174

mq 174 x 1.800 €/mq = € 313.200

12.4. Stima del valore a base d' asta

In considerazione della particolarità del mercato immobiliare legato alle procedure espropriative, lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore venale come sopra calcolato del 10%, oltre che dei costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, pari rispettivamente ad € 3.000 e ad € 500.

€ 313.200 x 0,90 = € 281.880

€ 281.880 - € 3.000 - € 500 = 278.380

Valore a Base d' asta arrotondato: € 278.000

Genova, 29/08/2015

L' Esperto (Arch. Paolo Lazzerini)

Allegati:

1. planimetria con punti di ripresa fotografica lotto 1;
2. planimetria con punti di ripresa fotografica lotto 2;
3. documentazione fotografica lotto 1;
4. documentazione fotografica lotto 2;

5. visure storiche catastali;
6. planimetrie catastali attuali;
7. planimetria catastali originali;
8. pratica edilizia lotto 1;
9. pratiche edilizie lotto 2;
10. ispezioni ipotecarie e note di trascrizione;
11. successione;
12. attestati di prestazione energetica;
13. ricevute di invio alle parti.

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

Il sottoscritto **Arch. Paolo Lazzerini**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Unipol Banca s.p.a. contro _____, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, nel rispetto della normativa vigente. In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 29/08/2015

L' Esperto (Arch. Paolo Lazzerini)