dott. arch. Monica Viale
Corso A. Podestà, 6/11 - 16128 Genova
tel. e fax 010.59.20.54
e-mail arch.monicaviale@gmail.com

COPIA DI CORTESIA
PER IL GIUDICE

TRIBUNALE DI GENOVA

ud. 10/02/2016

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.151/2015 r.e.

n.151/2015 R.E

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. D. BIANCHI

G.E. dott. Bianc

[redacted]

-creditore procedente-
(avv.ti Elena Veronesi e Gianluca Maglio)
(avv. Luca Raffo)

[redacted]

-intervenuta-

[redacted]

-intervenuta-
(avv. P. Marsico, avv.L. Marsico G., avv. G. Del Monte)

[redacted]

-intervenuta-

CONTRO

[redacted]

-debitore esecutato-

RELAZIONE DI STIMA

Immobile in Genova

Via Fratelli Cervi civ.38 int.10

con annessa cantina e posto auto pertinenziale

tecnico incaricato **dott. arch. Monica Viale**
iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova al n. 1005
con studio in Genova, Corso A. Podestà 6/11

giuramento all'udienza del 11/11/2015
deposito elaborato 26/01/2016

LOTTO UNICO costituito dalla quota di 1/2 di proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano quinto (sesto fuori terra) del fabbricato sito in Genova, Via Fratelli Cervi civico 38, contraddistinta dal numero interno 10, con annessa cantina posta al piano terreno e posto auto scoperto pertinenziale.

1. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Quota di 1/2 di proprietà dell'appartamento sito in Genova, Via Fratelli Cervi civico 38 interno 10, con annessa **cantina** e **posto auto** scoperto pertinenziale

2. IDENTIFICATIVI CATASTALI e CONFORMITA' CATASTALE

2.1. L'appartamento e la cantina sono attualmente iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti dati (v. visura storica Catasto Fabbricati qui allegata sub.1)

Sezione GED foglio 34, particella 952, sub. 20, zona c. 1, categoria A/2, classe 2, vani 6,5, superficie totale mq 126, R.C. € 1.023,88 Via Fratelli Cervi n. 38 piano: 4-S1 interno: 10

in capo a

- [redacted]
- [redacted]

La planimetria catastale dell'alloggio e della cantina attualmente in visura è quella depositata in data 03/10/2006 prot. GE0249878 (v allegato n.2). Detta planimetria non è conforme allo stato attuale dei luoghi in quanto il servizio igienico originario è stato suddiviso in n.2 servizi igienici. I relativi lavori non sono -ad oggi- ultimati.

2.2. Il posto auto scoperto pertinenziale è attualmente iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti dati (v. visura storica Catasto Fabbricati qui allegata sub.1)

Sezione GED foglio 34, particella 952, sub. 22, zona c. 1, categoria C/6, classe 1, superficie mq 9, R.C. € 29,75 Via Fratelli Cervi piano: T

in capo a

- [redacted]
- [redacted]

La planimetria catastale del posto auto attualmente in visura è quella depositata in data 18/01/1985 prot. 73/16 (v allegato n.2). Detta plani-

metria risulta conforme allo stato attuale dei luoghi.

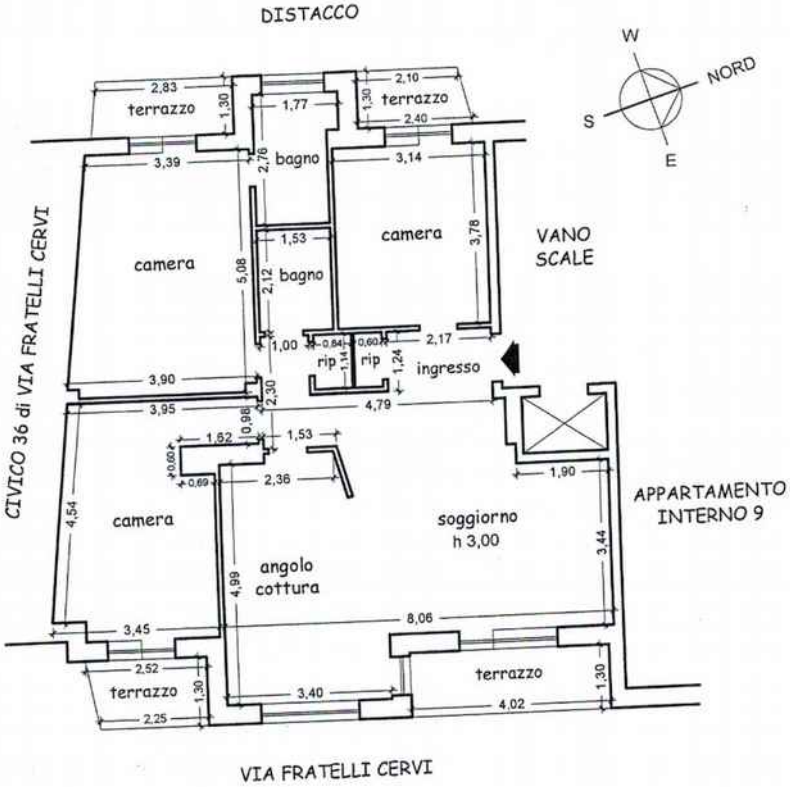
3. PROVENIENZE

3.1. I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti in proprietà a[redacted]er compravendita dai sig.ri [redacted]on atto a rogito notaio Raffaella Petraroli di Genova del 22/11/2007 Rep. 8571, trascritto a Genova in data 30/11/2007 R.G. 49946 R.P. 28375, qui allegato.

3.2. [redacted] beni erano pervenuti per assegnazione dalla [redacted]con atto a rogito notaio Castello di Genova del 29/01/1987 Rep. 11037.

4. CONSISTENZA

L'alloggio oggetto di pignoramento si compone di ingresso-soggiorno-angolo cottura, n.3 vani utili, n.2 servizi igienici, n.2 ripostigli e disimpegno, oltre a n.4 terrazzini. L'alloggio è dotato di cantina e posto auto scoperto, pertinenziali.



La consistenza dei beni è quella risultante dal rilievo eseguito in data 16/01/2016 alla presenza della comproprietaria sig.ra Laura Rando.

superficie lorda appartamento	m^2	116,80
superficie terrazzini	m^2	15,00
superficie cantina	m^2	6,00
superficie posto auto scoperto	m^2	9,00

Superficie convenzionale vendibile

Al fine della stima, è stata determinata la *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)* dell'appartamento, così come definita dall'Agenzia del Territorio nel "*Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare*" (si veda al riguardo anche la norma UNI 10750:1998)

> *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)*
> *Superficie che rappresenta, nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:*
> *a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.*
> *b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
> *c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).*
> *Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.*

La SCV è stata determinata applicando i coefficienti di differenziazione tratti dal "*Manuale della Banca Dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare*" (v. allegato n.11), adeguandoli al caso di specie.

Coefficienti di differenziazione

superficie abitativa	coefficiente	1,00
terrazzini	coefficiente	0,30
cantina	coefficiente	0,45
posto auto scoperto	coefficiente	1,00

Applicando i coefficienti di differenziazione alla superficie reale si ottiene la seguente Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)

della L.R. 16/2008, previa verifica dei requisiti igienico-sanitari delle opere in corso di realizzazione relative ai 2 servizi igienici; inoltre dovrà essere depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Genova Territorio la relativa denuncia di variazione catastale.

I costi per la regolarizzazione delle difformità sono i seguenti:

- attività tecnica (al netto di iva e cassa previdenziale) € 2.000,00
- sanzione amministrativa da € 1.033,00 a € 10.329,00
- diritti di segreteria Comune di Genova € 217,20
- diritti catastali € 50,00

La cantina ed il posto auto scoperto risultano conformi a quanto rappresentato sugli elaborati progettuali e pertanto sono **regolari sotto il profilo edilizio – urbanistico**

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 di massima, utile per le finalità peritali. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere l'incarico stesso teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici Comunali circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati di dettaglio.

8. CONVENZIONI URBANISTICHE

In forza dell' atto a rogito Notaio Carlo Giannattasio di Genova in data 9 marzo 1976, trascritto a Genova il 24 aprile 1976 al Registro Particolare Volume 5949 numero 5951 la striscia di terreno, colorata in marrone nella planimetria allegata sotto la lettera E all'atto rimarrà permanentemente destinata a strada privata con obbligo di sopportarne gli oneri di manutenzione e illuminazione.

Gli spazi di parcheggio sono asserviti all'edificio con vincolo permanente di destinazione d'uso in base ad atto a rogito Notaio Luigi Castello di Genova in data 26 marzo 1986 N. 9092 di Repertorio, registrato a Genova il 14 aprile 1986 al numero 8299 e trascritto a Genova l' 8 aprile 1986 al numero 18241 del Registro particolare.

9. ABITABILITA'

L'edificio civico 38 di Via Fratelli Cervi, di cui fa parte il cespite oggetto di pi-

gnoramento, è stato dichiarato abitabile con Decreto del Sindaco di Genova n.118 del 10/02/1987.

10. VINCOLI a sensi D.Lgs. 42/2004

L'immobile ricade in zona NON soggetta a Vincolo Paesaggistico e Architettonico di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.

11. ISPEZIONE DEI LUOGHI e STATO DI OCCUPAZIONE

Con lettera raccomandata del 20/10/2015 all'esecutato [redacted], regolarmente ricevuta dal destinatario, la scrivente comunicava l'accesso all'unità immobiliare fissato per il giorno 30/11/2015

Il giorno 30/11/2015 nessuno era presente sui luoghi.

Dopo aver preso contatti con l'Amministratore di Condominio via PEC in data 30/11/2015 e successivo sollecito in data 03/12/2015 la scrivente fissava ulteriore sopralluogo per il giorno 16/01/2016 avvisando con lettere raccomandate, regolarmente ricevute, l'esecutato s[redacted].

Il sopralluogo del giorno 16/01/2016 veniva effettuato alla presenza della sola comproprietaria sig.ra Rando. I beni risultavano NON occupati da persone e liberi da vincoli locatizi. L'appartamento risultava essere stato interessato da lavori edili non ultimati riguardanti essenzialmente il servizio igienico come da fotografie qui allegate. Nell'appartamento erano presenti attrezzature edili e forniture (apparecchi sanitari, piastrelle, ecc.) che la sig.ra Rando ha dichiarato essere di sua esclusiva proprietà.

I comproprietari sig. [redacted]ecutato, e si NON [redacted] sono residenti nell'immobile pignorato.

Ai fini della stima i beni oggetto di pignoramento vengono considerati liberi.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

In base al Certificato Ipotecario Speciale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Genova Territorio in data 14/05/2015 prot. n.GE100074, prodotto in atti, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio a carico del cespite oggetto di stima.

Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio

- Nota di trascrizione RG 41397 RP 23094 del 25/09/2007 della convenzione edilizia del 05/09/2007 Rep. n. 66040 a favore del Comune di Genova e contro [redacted]

- Nota di trascrizione RG 49946 RP 28375 del 30/11/2007 dell'atto di compravendita a rogito notaio Raffaella Petraroli di Genova del 22/11/2007 Rep. n. 8571/2932 a favore di [redacted] contro Mossa Giuseppe e Speroni Armanda;
- Nota di iscrizione RG 49947 RP 13572 del 30/11/2007 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/11/2007 Rep. n. 8572/2933 a favore di [redacted] contro [redacted] terzo datore d'ipoteca;
- Nota di iscrizione RG 35142 RP 6755 del 26/09/2008 di ipoteca legale del 04/09/2008 Rep. n. 101175/85 a favore di [redacted] e contro [redacted] l'ipoteca è stata iscritta sulla quota di 1/2 del cespite per la somma complessiva di [redacted]
- Nota di iscrizione RG 11416 RP 2258 del 12/04/2010 di ipoteca legale del 26/03/2010 Rep. n. 101507/85 a favore di [redacted] e contro [redacted] l'ipoteca è stata iscritta sulla quota di 1/2 del cespite per la somma complessiva di [redacted]
- Nota di iscrizione RG 29745 RP 3684 del 18/10/2012 di ipoteca legale del 09/10/2012 Rep. n. 122/13512 a favore di [redacted] contro [redacted] l'ipoteca è stata iscritta sulla quota di 1/2 del cespite per la somma complessiva di [redacted]
- Nota di trascrizione RG 7915 RP 5999 del 09/04/2015 del verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Genova in data 17/02/2015 Rep. n. 1599 a favore della [redacted] contro [redacted] il pignoramento è stato trascritto sulla quota di 1/2 del cespite per la somma complessiva di [redacted] *oltre spese ed interessi*".

13. UBICAZIONE

L'edificio civ.38 di Via Fratelli Cervi di cui fanno parte i beni oggetto di stima é ubicato nel quartiere di Quezzi (Municipio III Bassa Val Bisagno), in zona periferica della città, avente destinazione prevalentemente abitativa, dotata di buoni accessi e discreti servizi generali. Gli esercizi commerciali di quartiere sono distanti dall'immobile in esame.

Il collegamento con il centro della città avviene in tempi non brevi. Il collegamento tramite mezzi di trasporto pubblico risulta sufficiente (la fermata AMT della linea 356 e 656 è situata a 500 m). Lo svincolo autostradale di Genova-Est dista circa 6 km. La stazione ferroviaria di Brignole dista circa 4 km.
Le possibilità di parcheggio in zona sono discrete.

14. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE e FINITURE

Struttura:	c.a. - condizioni: normali
Copertura:	tipologia: piana
Scale	a rampe parallele - ubicazione: interna - servo scala: assente - condizioni: buone
Piani fuori terra	sei
Impianti	
riscaldamento	autonomo a gas metano
elettrico	sottotraccia
ascensore	presente

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:	rivestimento: intonaco tinteggiato - condizioni buone (v. foto 1-2)
Portone atrio	tipologia: a due ante - materiale: alluminio e vetro - condizioni: buone (v. foto 1-3)

Atrio:e vano scale	pavimento in marmo, ballatoi in marmo, pareti rivestite con intonaco tinteggiato, pedate ed alzate in marmo, condizioni buone (v. foto 4-5)
Porta caposcala:	portoncino in legno – condizioni buone
Infissi	finestre in metallo con vetro singolo; alcune finestre sono "a doppio infisso", avvolgibili in plastica condizioni: buone
Porte interne	in legno - condizioni buone
Pavimenti:	in parte in marmo ed in parte parquet - condizioni: buone
Pareti	in tinta lavabile - condizioni buone
Soffitti:	in tinta lavabile, in parte controsoffittati - condizioni buone
Angolo cottura:	pareti rivestite in parte con intonaco tinteggiato, in parte con rivestimento lavabile (v. foto n.11); condizioni generali: opera non ultimata
Servizi igienici	sono stati iniziati lavori edili finalizzati alla realizzazione di n.2 servizi igienici, suddividendo l'originario servizio igienico dotato di antibagno (v. foto 14-15-16-17-18-19). I lavori non sono ultimati.
Cantina	pavimentazione in piastrelle di gres, pareti e soffitti in tinta lavabile; condizioni generali: discrete (v. foto n.7)
Posto auto scoperto	delimitato da strisce di colore giallo tracciate sulla pavimentazione in asfalto (v. foto n.20-21)

Considerazioni generali

L'appartamento gode di buona esposizione e soleggiamento. Le caratteristiche tipologiche dell'appartamento sono di buon livello. La suddivisione interna dei vani è razionale. L'alloggio è stato interessato da recenti opere di manutenzione straordinaria non ancora ultimate; le finiture risultano di buona qualità. Le parti comuni dell'edificio si presentano in buone condizioni sia per quanto riguarda i prospetti che per quanto riguarda l'atrio ed il vano scale.

15. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO e QUOTE DI COMPROPRIETÀ

Il Regolamento di Condominio nonché il Regolamento intercondominiale (comune alle case civici 36 e 38 di via Fratelli Cervi) sono stati approvati dall'assemblea di condominio in data 28 luglio 1986.

Secondo quanto comunicato al CTU dallo Studio Rachelli, Amministratore del Condominio civ.38 di Via Fratelli Cervi in data 21/12/2015 (v. e-mail qui allegata), la quota millesimali assegnate ai beni sono le seguenti

all'alloggio int.10:

96,00 /1000 generali di proprietà

8,349 /994,994 comunione strada di Via Fratelli Cervi

cantina:

0,70 /1000 generali di proprietà

0,060/994,994 per la comunione strada di Via Fratelli Cervi

Il preventivo spese di amministrazione relativo all'esercizio 2015 è di € 1.593,42.

16. STIMA

15.1. Criterio di Stima

Identificato l'immobile oggetto di valutazione nelle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si procede alla determinazione del più probabile valore venale del bene in esame e quindi alla determinazione del relativo prezzo base d'asta.

La valutazione dell'appartamento viene svolta applicando il metodo sintetico - comparativo basato sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene in esame riferito all'attualità.

Il parametro unitario utilizzato è la superficie convenzionale vendibile (SCV) come determinata al precedente punto 4 (v. retro pag. 5-6).

15.2. Indagini di mercato compiute

Le indagini di mercato effettuate dalla scrivente CTU sono consistite

a. nella acquisizione dei valori di mercato forniti da Osservatori Immobiliari di rilevanza nazionale (OMI Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; FIAIP, Consulente Immobiliare);
b. nella verifica dei valori presso operatori immobiliari attivi sul territorio.

Tendenze

Gli Osservatori Immobiliari hanno sottolineato la considerevole diminuzione di compravendite di unità immobiliari (già a partire dagli anni 2011-2012) con permanere della congiuntura negativa, mentre le ultime tendenze del mercato (v. Tecnoborsa n.43/2015) alla fine del 2015 si è riscontrato un cauto ottimismo degli operatori commerciati che hanno registrato un tasso di crescita tendenziale, riferito al totale delle compravendite. Al riguardo si vedano le tendenze dei principali Osservatori Nazionali

- ✓ Osservatorio Nomisma Luglio 2015 "*La ripresa del settore immobiliare stenta a decollare e l'evidente miglioramento del clima di fiducia fatica a tra-*

dursi in una dinamica espansiva delle compravendite; a frenare la risalita sono fattori sia di domanda sia di offerta..... L'atteso irrobustimento della ripresa del mercato immobiliare nel corso del I semestre dell'anno non si è verificato e le performance del settore somigliano più a un rimbalzo ciclico piuttosto che a una reale ripresa .....

- ✓ Tecnoborsa maggio/giugno 2015 sondaggio congiunturale *"Nel I trimestre del 2015 si è ridotta la quota di agenti che hanno riportato un calo dei prezzi, che tuttavia resta predominante ..... In un orizzonte di medio termine (due anni), il quadro è più positivo: circa metà degli operatori segnalano attese di miglioramento delle prospettive del mercato nazionale"*
- ✓ Tecnoborsa novembre/dicembre 2015 *"Invece, per gli agenti immobiliari sondati trimestralmente le prospettive a breve termine segnalano un miglioramento delle attese con riferimento sia al mercato di riferimento dei singoli agenti sia a quello nazionale; inoltre, per quest'ultimo si consolida l'ottimismo nell'orizzonte dei prossimi due anni. Infatti, nel III trimestre 2015 il mercato immobiliare italiano, dopo il buon risultato del precedente trimestre, consolida in modo significativo la ripresa, registrando un tasso di crescita tendenziale, riferito al totale delle compravendite. Il settore residenziale, in particolare, nel III trimestre fa segnare il rialzo maggiore e si tratta, in assoluto, di oltre 10 mila abitazioni compravendute in più rispetto al III trimestre del 2014.*

Quotazioni immobiliari

QUOTAZIONI MERCATO IMMOBILIARE								
Fonte	zona-microzona	tipologia	categoria	stato	valore unitario minimo €/mq	valore unitario massimo €/mq	valore a corpo minimo €	valore a corpo massimo €
OMI Agenzia delle Entrate	C03-74	residenziale	civile	normale	1.850	2.700		
Osservatorio FIAIP	Via F.lli Cervi	residenziale	civile	buono	1.450	1.950		
Secolo XIX del 15/03/2015	Poligono di Quezzi	residenziale	civile	normale	1.550	2.300		
Secolo XIX del 25/10/2015	Poligono di Quezzi	residenziale	civile	normale	1.550	2.300		
Operatori commerciali	Quezzi alta	residenziale	civile	normale	1.600	2.300		
Valore unitario medio per immobile abitativo €uro/mq					1.955,00			
OMI Agenzia delle Entrate	C03-74	parcheggio scoperto			1.550	2.300	13.950	20.700
Osservatorio FIAIP	Via F.lli Cervi	parcheggio scoperto					14.250	19.000
Operatori commerciali	Quezzi alta	parcheggio scoperto					14.000	18.000
Valore medio per posto auto scoperto €uro							16.650,00	

Rispetto al valore medio sopra calcolato, vengono operate le seguenti RIDUZIONI per le irregolarità edilizie accertate e per lo stato d'uso, calcolando di seguito il VALORE VENALE DELL'INTERO

	valore medio €/mq	riduzione stato d'uso irregolarità	valore unitario €/mq	valore a corpo €uro	SCV mq	VALORE VENALE €uro
abitazione con annessa cantina	1.955,00	10%	1.759,50		124	218.178,00
posto auto scoperto				16.650,00		16.500,00
VALORE VENALE DELL'INTERO						234.678,00

17. VALORE DELLA QUOTA DI 1/2 OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il valore della quota dei beni oggetto di pignoramento (appartamento con annessa cantina e posto auto pertinenziale) si ottiene dal valore dell'intero immobile, moltiplicando tale valore per 1/2.

Il risultato ottenuto viene abbattuto del 20% per la minore appetibilità che suscita sul mercato immobiliare la quota parte di un bene rispetto all'intero (stima del valore complementare)

€ 234.678,00	1/2	20%	€	93.871,20

Valore della quota di 1/2 ..... € 93.870,00

Euro novantatremilaottocentosettanta/00-------

18. SULLA COMODA DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE PIGNORATO

La possibilità di dividere di fatto l'immobile oggetto di valutazione viene valutata con riferimento alla sua tipologia, al suo sviluppo in superficie, alle sue dotazioni tecnologiche, all'entità delle quote di comproprietà, alla frazionabilità del bene con riferimento alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

Quanto al concetto di "*comoda divisibilità*", esso va inteso non come pura possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, ma come concreta attitudine ad una suddivisione senza notevole deprezzamento del bene, in modo tale che il bene non abbia a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti. Si deve potere procedere alla divisione senza spese rilevanti o opere complesse e senza imposizioni di limitazioni, pesi o vincoli a carico delle singole quote, in modo tale che il frazionamento dell'immobile, considerato sotto l'aspetto economico e funzionale, non produca sensibile deprezzamento del bene (tra tante, Cass. civ. II, 16/02/2007 n.3635; Cass. civ. II 28/05/2007 n.12406; Cass. civ. II, 22/07/2005 n.15380).

In concreto, devono essere realizzate porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù o pesi o limitazioni eccessivi, e non richiedenti opere complesse e/o di notevole costo tali che, sotto l'aspetto economico-funzionale, non comportino un sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rispetto all'intero (Cass. civ. II, 09/09/2004 n.18135).

Ora, nel caso di specie, sebbene la superficie totale dell'alloggio (m^2 116,80)

risulti sufficiente a consentire la realizzazione -in via teorica- di due mini-alloggi comprensivi di servizi, per frazionare l'unità immobiliare occorrerebbe eseguire consistenti opere edili per disimpegnare in modo funzionale i vani, con l'inconveniente che tali opere andrebbero a ridurre la superficie utile dei due mini-alloggi, oltre alla realizzazione di una ulteriore cucina a servizio di uno dei due mini-alloggi e realizzazione di un ulteriore servizio igienico in altra posizione funzionale alla eventuale, ipotetica unità immobiliare che si vorrebbe realizzare con elevati esborsi economici, e tale presupposto esula dal concetto di "comoda divisibilità".

Poiché il concetto di comoda divisibilità a cui occorre fare riferimento postula, sotto l'aspetto strutturale ed economico, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante la determinazione di quote suscettibili di un uguale godimento ed avvenga attraverso l'esecuzione di interventi edilizi di contenuta portata con costi ridotti, tale presupposto -nella specie- non è verificato e, pertanto, il bene **viene considerato indivisibile**.

19. PREZZO BASE D'ASTA

Il valore venale viene abbattuto percentualmente per i seguenti motivi:

- modalità di vendita all'asta dell'immobile: é produttivo per l'asta che partecipino ad essa più soggetti interessati ai beni, ma per realizzare tale situazione occorre che il prezzo dei beni messi all'incanto sia appetibile e susciti sul mercato immobiliare un apprezzabile interessamento,
- modalità di pagamento: le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dai beni in occasione dell'asta impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma corrispondente, e ciò influisce in qualche misura la commerciabilità dei beni;
  in ogni caso, occorre tenere presente che trattandosi di cessione con asta, la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicché, tanto più é contenuto il prezzo base d'asta, tanto più aumentano le possibilità che nel corso della gara il prezzo base subisca incrementi di valore;

Prezzo base d'asta

€ 93.870,00 x 15% = € 14.080,50

€ 93.870,00 - € 14.080,50 = € 79.789,50

Prezzo base d'asta ..... **€ 80.000,00**
Euro ottantamila/00 _____

20. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il quesito chiede di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della Legge Regionale n.22 del 29/05/2007 e del Regolamento n.1/2009 del 22/01/2009.
La scrivente, iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Liguria di cui all'art.30 della L.R. n.22/2007 con il n.5238, acquisiti sui luoghi gli elementi tecnici necessari, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica n.**2900** del **16/01/2016**, qui allegato sub.12, facente parte integrante del presente elaborato.

21. ATTIVITÀ SVOLTE DAL PERITO PER L'ESPLETAMENTO DELL' INCARICO

11/11/2015 <u>giuramento e conferimento dell'incarico</u>

<u>Accertamenti sui luoghi di causa</u>
20/11/2015 lettera racc. all'esecutato [redacted] ed alla procedente
30/11/2015 in Genova, Via Fratelli Cervi civ.38: nessuno era presente
22/12/2015 lettera racc. all'esecutato [redacted] alla comproprietaria [redacted] ed alla procedente
16/01/2016 in Genova, Via Fratelli Cervi civ.38 int.10: ispezione dei luoghi alla presenza della sig.ra [redacted]

<u>Accertamenti effettuati presso Pubblici Uffici</u>
<u>Agenzia delle Entrate - Genova Territorio</u>
Catasto Fabbricati sez.GED fg. 34 part. 952 sub. 20 visura storica
sez.GED fg. 34 part. 952 sub. 22 visura storica
sez.GED fg. 34 part. 952 sub. 20 planimetria catastale
sez.GED fg. 34 part. 952 sub. 22 planimetria catastale
<u>Comune di Genova Edilizia Privata</u>
01/12/2015 istanza al Comune di Genova per l'accesso agli atti

	amministrativi
19/01/2016	visura del progetto originario n. 574/1972, della pratica edilizia ex art. 48 L. 47/85 prot. n.605/1985 e della pratica edilizia prot. n.6522/2006
21/01/2016	acquisizione di copia delle suddette pratiche edilizie

Comune di Genova Ufficio Urbanistica

19/01/2016	visura Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 8/2015, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale n.2015/118.0.0./18, entrato in vigore il 03/12/2015, nella zona AR-UR "*ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale*"
	acquisizione cartografia di PUC

Comune di Genova Ufficio Igiene

19/01/2016	accesso agli atti amministrativi, acquisizione del decreto di abitabilità n.118 del 10/02/1987

Ricerche di mercato: acquisizione di dati economici presso:

Osservatori Immobiliari (Tecnoborsa, Nomisma, Omi)
Operatori commerciali in Genova
OMI presso dell'Agenzia del Territorio di Genova
Osservatorio Immobiliare F.I.A.I.P.
Secolo XIX

Redazione di Attestato di Prestazione Energetica

——ooooooo——

Con quanto sopra esposto la scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitole e, restando a completa disposizione per ogni occorrenza, rassegna la presente relazione con ossequio.

l'Esperto d'Ufficio
dott. arch. Monica Viale

Genova, 26 gennaio 2016

dott. arch. Monica Viale Corso A. Podestà 6/11 Genova tel 010.592.054
arch.monicaviale@gmail.com - PEC monica.viale@archiworldpec.it

ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO N°1: Agenzia delle Entrate – Genova Territorio
Catasto Fabbricati
visura storica sez.GED fg. 34 part. 952 sub.20
visura storica sez.GED fg. 34 part. 952 sub.22

ALLEGATO N°2: Agenzia delle Entrate – Genova Territorio
Catasto Fabbricati
planimetria catastale sez.GED fg. 34 part. 952 sub.20
planimetria catastale sez.GED fg. 34 part. 952 sub.22

ALLEGATO N°3: Rilievo planimetrico.

ALLEGATO N°4: Rilievo fotografico.

ALLEGATO N°5: Estratto del progetto originario n. 574/1972, della pratica edilizia ex art. 48 L. 47/85 prot. n.605/1985 e della pratica edilizia prot. n.6522/2006.

ALLEGATO N°6: Decreto di abitabilità n.118 del 10/02/1987

ALLEGATO N°7: Estratto del PUC e delle NTA

ALLEGATO N°8: Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio di Genova.

ALLEGATO N°9: Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare FIAIP.

ALLEGATO N°10: Valori di mercato riportati sul Secolo XIX del 25/10/2015

ALLEGATO N°11: Estratto dal Manuale della Banca Dati OMI

ALLEGATO N°12: Attestato di Prestazione Energetica n.**2900** del **16/01/2016**

ALLEGATO N°13: Copia dell'atto di compravendita a rogito notaio Raffaella Petraroli Rep. n.8571 del 22/11/2007

ALLEGATO N°14: Lettere 20/11/2015 e 22/12/2015 all'esecutato Nicola Cimadomo, alla comproprietaria Rando Laura ed alla procedente

ALLEGATO N°15: Richiesta 30/11/2015 allo studio Rachelli, amministratore del condominio civ.38 di Via Fratelli Cervi; sollecito 03/12/2015; risposta 21/12/2015.

ALLEGATO N°16: Attestazione degli adempimenti di cui all'art.173-bis L. 80/2005.