

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

\* \* \* \* \*

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

XXXXXX

Av. XXXXXX

Contro

XXXXXX – debitrice esecutata

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Ill.mo Dott. D. BIANCHI

\* \* \* \* \*

---

Tecnico Incaricato: Arch. **Monica Corsiglia**

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n°1581

con studio in Genova, Via Colombo n. 12/6 sc. S - tel. 010/8602385 - Pec

[monica.corsiglia@archiworldpec.it](mailto:monica.corsiglia@archiworldpec.it)

**VILLETTA BIFAMILIARE** nel comune di Sant'Olcese (Ge) in via Carlo Lorenzini civ. n. 5 e 7 (già Via Isola civ. n.10).

**LOTTO A:** NUDA PRORPRIETA' dell'appartamento posto al piano terra della Villetta Bifamiliare distinto con il civ. n.5 con annesso locale cantina posto al piano seminterrato.

**LOTTO B:** INTERA PROPRIETA' dell'appartamento posto al piano primo della Villetta Bifamiliare distintinto con il civ.n.7 con annesso locale sottotetto.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**LOTTO A:** intera quota della nuda proprietà immobile sito in comune di Sant'Olcese, provincia di

Genova, frazione di Manesseno, località Bacci, facente parte della Villetta bifamiliare, distinto con il civ. n. 5 di Via Carlo Lorenzetti e più precisamente: appartamento posto al piano terra, composto da loggia da cui si accede al soggiorno con angolo cottura, corridoio con armadi a muro, dispensa, locale bagno, camera matrimoniale e balcone, con altezza locali interna pari a 3,00 m, è annesso all'appartamento il locale cantina al piano seminterrato con altezza interna pari a 2,35 m.

**LOTTO B: intera quota della proprietà** immobile sito in comune di Sant'Olcese, provincia di Genova, frazione di Manesseno, località Bacci, facente parte della Villetta bifamiliare, distinto con il civ. n. 7 di Via Carlo Lorenzetti e più precisamente: appartamento posto al piano primo, composto da scala di accesso alla loggia verandata da dove si entra nel soggiorno con angolo cottura (attualmente non allestito), corridoio con armadi a muro, dispensa, locale bagno, camera matrimoniale e balcone, con altezza locali interna pari a 3,00 m.

All'appartamento è annesso il locale sottotetto non abitabile con copertura a due falde, altezza massima sotto il colmo pari a 2,60 m e altezza minima pari a zero sui lati, a detto locale si accede da una botola con scala retrattile dalla veranda.

#### 1.1 - Dati Tecnici

**LOTTO A:** Superficie lorda commerciale: appartamento mq. 79,82 circa, loggia mq. 12,30 circa, balcone mq. 10,00 circa e locale cantina mq. 45,95 circa.

**LOTTO B:** Superficie lorda commerciale: appartamento mq. 79,82 circa, terrazza mq. 12,30 circa, balcone mq. 10,00 circa e locale sottotetto mq. 88,50 circa.

#### 1.2 - Calcolo superficie virtuale

**LOTTO A:** Superficie virtuale = 79,82 mq + 35% 10,00 mq + 50%12,33 mq + 25% 48,40 circa = mq. 101,59.

**LOTTO B:** Superficie virtuale = 79,82 mq + 35% 10,00 mq + 50%12,33 mq + 20% 88,56 circa = mq. 107.20.

#### 1.3 - Identificativi catastali

**LOTTO A:** l'appartamento con annesso locale cantina risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sant'Olcese (Ge), intestato a XXXX Enrico per l'intera quota dell'usufrutto e a XXXXX per l'intera quota della nuda proprietà in regime di separazione dei beni:

Foglio 19; mappale 666, sub.1, cat. A/7, classe U, cons. 3,5 vani, rendita catastale Euro 488,05.

ubicazione: Via Carlo Lorenzini civ. n. 5, piano S1-T.

**LOTTO B:** l'appartamento con annesso locale sottotetto risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sant'Olcese (Ge), intestato a XXXX XXXX per l'intera quota della proprietà in regime di separazione dei beni:

Foglio 19; mappale 666, sub.2, cat. A/7, classe U, cons. 3,5 vani, rendita catastale Euro 488,05.

ubicazione: Via Carlo Lorenzini civ. n. 7, piano 1.

#### 1.4 - Regolarità catastale

**LOTTO A:** lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso alla Planimetria Catastale ultima in atti del 15.07.1978 a firma dell'Architetto Maria Carla Parodi (vedi Allegato n.1).

Owero

le difformità dello stato dei luoghi rispetto alla Planimetria Catastale sono le seguenti:

- la posizione attuale del varco di accesso al locale cantina, risulta leggermente spostata verso la parete Sud-Est
- nella parte a Nord-Est del locale cantina è stata rimossa in parte la terra che la riempiva, ciò ha comportato la modifica dell'altezza ivi indicata nella Planimetria Catastale, le misure effettive dell'altezza sono riportate nell'elaborato grafico dello stato attuale allegato alla presente (vedi Allegato n.6).

**LOTTO B:** lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso alla Planimetria Catastale ultima in atti del 15.07.1978 a firma dell'Architetto Maria Carla Parodi (vedi Allegato n.2). Le difformità dello stato dei luoghi rispetto alla Planimetria Catastale sono le seguenti:

Owero

- la loggia di accesso all'appartamento è stata chiusa con una vetrata a Sud-Ovest e a Sud-Est in corrispondenza dell'arrivo della scala di accesso è stata tamponata con muratura ed inserito un portoncino di ingresso.
- è stata aperta una buca nella camera da letto nel muro perimetrale a Sud-Est.

#### 1.5 - Confini

**LOTTO A:** l'appartamento così confina:

Coerenze appartamento:

Nord-Ovest: con terreno di pertinenza della Villetta bifamiliare

Nord-Est: con mappali 663 e 170 del Fg.19 del N.C.T.  
Sud-Est: con terreno di pertinenza della Villetta bifamiliare  
Sud-Ovest: con terreno di pertinenza della Villetta bifamiliare  
Sopra: con appartamento civ. n.7  
Sotto: con locale cantina e terrapieno

Il locale cantina così confina:

Coerenze locale cantina:

Nord-Ovest: con terreno di pertinenza della Villetta bifamiliare  
Nord-Est: con mappali 663 e 170 del Fg.19 del N.C.T.  
Sud-Est: con terrapieno  
Sud-Ovest: con terreno di pertinenza della Villetta bifamiliare  
Sopra: con appartamento civ. n.5  
Sotto: con il suolo

**LOTTO B:** l'appartamento così confina:

Coerenze appartamento:

Nord-Ovest: con terreno di pertinenza della Villetta bifamiliare  
Nord-Est: con mappali 663 e 170 del Fg.19 del N.C.T.  
Sud-Est: con terreno di pertinenza della Villetta bifamiliare  
Sud-Ovest: con terreno di pertinenza della Villetta bifamiliare  
Sopra: con locale sottotetto  
Sotto: con appartamento civ. n.5

Il locale sottotetto così confina:

Coerenze locale sottotetto:

Nord-Ovest: con terreno di pertinenza della Villetta bifamiliare  
Nord-Est: con mappali 663 e 170 del Fg.19 del N.C.T.  
Sud-Est: con terreno di pertinenza della Villetta bifamiliare  
Sud-Ovest: con terreno di pertinenza della Villetta bifamiliare  
Sopra: con il cielo  
Sotto: con appartamento civ. n.5

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche Zona: periferica residenziale, industriale ed agricola con possibilità di parcheggio.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e agricola

Collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Genova-Bolzaneto a circa 4,30 km, autostrada - casello di Genova-Bolzaneto, svincolo autostradale a circa 3,60 Km.

## 3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano occupati: il LOTTO A dal Sig. XXXX usufruttuario del bene in oggetto e che risulta residente nel comune di Recco in Via Verzemma al civ. n. 15 e il LOTTO B dalla sig.ra XXXXX che risulta ivi residente, entrambi erano presenti al sopralluogo.

### 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: nessuno.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

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 (LOTTO A e LOTTO B): **Ipoteca Volontaria** - Concessione a garanzia di mutuo - n. Reg. Part. 4020 del 05.06.2008 a favore BANCA CARIGE S.p.A. per la quota di 1/1 del diritto di proprietà - contro XXXXX in qualità di debitore ipotecario per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà relativamente all'unità negoziale n.1 (**LOTTO A**) e XXXXX in qualità di terzo datore di ipoteca per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà relativamente all'unità negoziale n.2 (**LOTTO B**), debitori non datori di ipoteca XXXXX ed XXXXX; **Ipoteca Volontaria** - Concessione a garanzia di mutuo - n. Reg. Part. 6194 del 29.09.2009 a favore BANCA CARIGE S.p.A. per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà - contro XXXXXX in regime di Separazione di Beni per la quota di 1/1 del diritto

di Proprietà relativamente all'unità negoziale n.1 (**LOTTO B**) e per il diritto di Nuda Proprietà relativamente all'unità negoziale n.2 (**LOTTO A**) e XXXX per il diritto di Usufrutto relativamente all'unità negoziale n.2 (**LOTTO A**), Debitore non datore di Ipoteca Maria SPINELLA;

4.2.2 Pignoramenti (LOTTO A e LOTTO B): Verbale di Pignoramento immobiliare - n. Reg. Part. 10955 del 24.05.2013 a favore XXXXX contro XXXXX in regime di Separazione di Beni per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà relativamente all'unità negoziale n.1 (**LOTTO B**) e per il diritto di Nuda Proprietà relativamente all'unità negoziale n.2 (**LOTTO A**);

4.2.3. Altre trascrizioni:

**LOTTO A: Atto di compravendita** - n. Reg. Part. 21169 del 29.09.2009 a favore XXXXX in regime di Separazione di Beni per la quota di 1/1 del diritto di Nuda Proprietà - contro XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di Nuda proprietà in regime di comunione legale. Il signor XXXXX si è riservato per sé l'usufrutto vitalizio e dopo di sé a favore della Moglie Maria Spinella sull'immobile oggetto della vendita.

**LOTTO B: Atto di compravendita** - n. Reg. Part. 17320 del 23.10.1998 a favore XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà - contro XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

**Atto di compravendita** - n. Reg. Part. 21168 del 29.09.2009 a favore XXXX in regime di Separazione di Beni per la quota di 1/1 del diritto di proprietà - contro XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno;

4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. di conformità urbanistico edilizia:

**LOTTO A:** per regolarizzare le difformità riscontrate è necessario predisporre un'Istanza di Accertamento di conformità (art. 43 ex L.R. N. 16/2008 coordinata con L.R. N. 9/2012 e succ. int. e mod.) versamento oblazione in misura non inferiore a € 516,00 e compenso tecnico incaricato (circa 1.000,00 €).

**LOTTO B:** per regolarizzare le difformità riscontrate è necessario predisporre un'Istanza di accertamento di conformità (art. 43 ex L.R. N.16/2008 coordinata con L.R. N. 9/2012 e succ. int. e mod.) versamento oblazione in misura non inferiore a € 516,00 e compenso tecnico incaricato (circa 1.500,00 €).

4.3.2. di conformità catastale:

**LOTTO A:** € 50,00 di tributi Speciali Catastali e compenso tecnico incaricato (circa 350,00 €).

**LOTTO B:** € 50,00 di tributi Speciali Catastali e compenso tecnico incaricato (circa 350,00 €)

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Trattandosi di una villetta bifamiliare non sussiste l'obbligo per la nomina di un amministratore.

#### 6. ATTUALI PROPRIETARI E PRECEDENTI PROPRIETARI

##### 6.1. Attuali proprietari

**LOTTO A:** Il bene oggetto di perizia è pervenuto in proprietà a XXXXXX per l'intera quota della Nuda Proprietà, in virtù di Atto di compravendita per acquisto fattone da XXXXXX, atto a rogito Notaio Fabio NOVARA di Genova, in data 23.09.2009 n. Rep. 87567 registrato a Genova.

**LOTTO B:** Il bene oggetto di perizia è pervenuto in proprietà a XXXXX per l'intera quota della Proprietà, in virtù di Atto di compravendita per acquisto fattone da XXXXX, atto a rogito Notaio Fabio NOVARA di Genova, in data 23.09.2009 n. Rep. 87567 registrato a Genova.

##### 6.2 Precedenti proprietari:

**LOTTO A:** L'immobile è pervenuto in proprietà per la quota di 1/2 dell'intera proprietà a XXXXX, da XXXX in virtù di atto di Divisione a rogito Notaio Rocco ANSALDO con sede in Genova, in data 20.10.1992 Rep. n. 8425 registrato a Genova il 09.11.1992 n.10098, trascritto a Genova il 03.11.1992 al n. Reg. Part. 19446, a XXXXX in regime di comunione di beni e XXXXX in regime di comunione di beni per la quota di 1/2 ciascuno dell'intera proprietà per acquisto fattone da XXXX, con atto a rogito Notaio Rocco ANSALDO con sede in Genova, in data 14.09. 1971, registrato a Genova il 01.10.1971 e trascritto a Genova il 14.10.1971 R.P. 8598 n. 15317.

**LOTTO B:** L'immobile è pervenuto in proprietà per la quota dell'intera proprietà a XXXXX, per acquisto fattone da XXXX, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Fabio Novara con sede in Genova, in data 20.10.1998 n. Rep. 43636 registrato a Genova il 09.11.1998 n.11617, a XXXXX in virtù di atto di Divisione a rogito Notaio Rocco ANSALDO con sede in Genova, in data 20.10.1992 n. Rep. 8425 registrato a Genova il 09.11.1992 n.10098, trascritto a Genova il 03.11.1992 al n. Reg. Part. 19446, a XXXX in regime di comunione di beni e XXXX in regime di comunione di beni per la quota di 1/2 ciascuno dell'intera proprietà per acquisto fattone da XXXXX, con atto a rogito Notaio Rocco ANSALDO con sede in Genova in data 14.09. 1971,

registrato a Genova il 01.10.1971 e trascritto a Genova il 14.10.1971 R.P. 8598 n. 15317.

## **7. REGOLARITA' EDILIZIA**

La Villetta bifamiliare ha origine dalla ristrutturazione con ampliamento e sopraelevazione di un vecchio fabbricato rurale, i lavori di costruzione sono iniziati il 14.05.1975 e terminati in data 01.02.1976.

In ottemperanza ai disposti degli artt. 40 della legge 28/2/1985 n.47 e 46, comma 5, del D.P.R. 6/6/2001 n.380: il progetto è stato approvato con Licenza Edilizia N. 50 in data 22/07/1974 e successiva Variante n.12 in data 23.04.1976.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Olcese risulta rilasciato il Decreto di Abitabilità n° 32 del 28/12/1977 (vedi Allegato n.3).

### **LOTTO A Appartamento con annesso Locale Cantina**

Lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso agli elaborati grafici allegati alla pratica depositata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Sant'Olcese Variante a "Progetto per ampliamento e sistemazione di casa rurale" approvata in data 22.04.1976 Licenza Edilizia n.12/1976. Si sono riscontrate delle difformità riguardo al Locale Cantina, la posizione del varco di accesso risulta leggermente spostata verso la parete Sud-Est e il locale risulta di superficie maggiore rispetto a come indicato nell'elaborato grafico del progetto approvato, in quanto si estende fino al muro perimetrale della casa a Nord-Est.

Queste difformità sono presumibilmente sanabili, con la presentazione di Istanza di "Accertamento di conformità" ex art. 43 L.R. n.16/2008 e ss.mm.ii. volta ad ottenere il titolo in sanatoria, in base all'art. 13.3 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Parziale al P.R.G. Vigente riferite alle zone CE che recita:"[...] è consentita per le zone CE una maggiorazione della SP e/o Volume preesistente esclusi gli annessi agricoli, al fine di migliorare le condizioni igieniche delle unità abitative ed il loro utilizzo funzionale.

Detta maggiorazione dovrà essere correttamente inquadrata nell'assetto tipologico dell'edificio ed essere contenuta nel 10% della SP o del Volume preesistente; può essere concessa una volta sola con un massimo di 50 mc. per ogni edificio.[...]"

E' in ogni caso possibile il ripristino dei luoghi.

E' stato quindi eseguito un rilievo dell'appartamento e del locale cantina e gli elaborati della

restituzione grafica dello stato dei luoghi sono stati allegati alla presente (vedi Allegato n.6).

Sono state effettuate altre ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune e non risultano presentate pratiche di condono edilizio riguardanti l'immobile o altre pratiche edilizie.

### **LOTTO B Appartamento con annesso Locale Sottotetto**

Lo stato dei luoghi corrisponde nel complesso agli elaborati grafici allegati alla pratica depositata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Sant'Olcese Variante a "Progetto per ampliamento e sistemazione di casa rurale" approvata in data 22.04.1976 Licenza Edilizia n.12/1976. Si sono riscontrate delle difformità, la loggia di accesso all'appartamento è stata tamponata con una vetrata sul lato Sud-Ovest e con muratura a Sud-Est, è stata aperta una bucatra nella camera da letto sul lato Sud-Est e la direzione della prima rampa della scala esterna di accesso all'appartamento risulta variata rispetto a come rappresentata nel progetto ultimo approvato così come già indicato nel Verbale di sopralluogo in data 06.07.1977 per il rilascio dell'Abitabilità. (vedi Allegato n.3).

Anche queste difformità sono presumibilmente sanabili mediante presentazione di Istanza di "Accertamento di conformità" ex art. 43 L.R. n.16/2008 e ss.mm.ii. volta ad ottenere il titolo in sanatoria, visto l'art. 13.3 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Parziale al P.R.G. Vigente riferite alle zone CE dove: "[..] è consentita per le zone CE una maggiorazione della SP e/o Volume preesistente esclusi gli annessi agricoli, al fine di migliorare le condizioni igieniche delle unità abitative ed il loro utilizzo funzionale.

Detta maggiorazione dovrà essere correttamente inquadrata nell'assetto tipologico dell'edificio ed essere contenuta nel 10% della SP o del Volume preesistente; può essere concessa una volta sola con un massimo di 50 mc. per ogni edificio.[...].

E' in ogni caso possibile il ripristino dei luoghi.

E' stato quindi eseguito un rilievo dell'appartamento e del locale sottotetto e gli elaborati della restituzione grafica dello stato dei luoghi sono stati allegati alla presente (vedi Allegato n.6).

Sono state effettuate altre ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune e non risultano presentate pratiche di condono edilizio riguardanti l'immobile o altre pratiche edilizie.

### **8. INDAGINE URBANISTICA**

Rispetto alla cartografia della Variante Parziale al P.R.G. adottata con deliberazione C.C. n° 38 del 30.11.2006 e approvata dalla Provincia di Genova, Area 05 con provvedimento dirigenziale Atto

n° 4731 del 28.08.2008, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona CE - Zona mista agricola-residenziale”.

La zona comprende le parti del territorio comunale con caratteristiche agricole particolarmente idonee per una tipologia residenziale sparsa ed a piccoli nuclei in equilibrio con l'ambiente. Sul patrimonio edilizio esistente in zone CE sono concessi interventi di straordinaria manutenzione, restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia.

Negli interventi di ristrutturazione è consentita per le zone CE una maggiorazione della SP e/o Volume preesistente esclusi gli annessi agricoli, al fine di migliorare le condizioni igieniche delle unità abitative ed il loro utilizzo funzionale.

Detta maggiorazione dovrà essere correttamente inquadrata nell'assetto tipologico dell'edificio ed essere contenuta nel 10% della SP o del Volume preesistente, può essere concessa una volta sola con un massimo di 50 mc per edificio.

(vedi Allegato n.7).

#### 9. VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato nè dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex lege 1089/1939), nè dalla parte III° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939).

Sussiste il Vincolo Idrogeologico.

#### 10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

La struttura portante della villetta bifamiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della stima è in c.a con copertura del tetto a due falde in struttura lignea e tegole appoggiate sui travetti.

Gli immobili sono situati nelle immediate vicinanze della Frazione di Manesseno in località Bacci. Si accede ad essi tramite strada privata. Il fabbricato è composto da un piano seminterrato adibito a cantina, due piani fuori terra ed un locale sottotetto.

Gli immobili, sono in discrete condizioni, necessitano di qualche opera di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche Strutturali	
Strutture verticali:	pilastrini in c.a.
Travi:	in c.a.
Solai:	misti

Copertura:	tipologia: struttura lignea a due falde con tegole appoggiate stato di manutenzione: discreto
Scale:	tipologia: in c.a. con pedata e alzata e pianerottolo in travertino, ringhiera in legno e metallo ubicazione: esterna - servo scala assente stato di manutenzione: sufficiente
Balconi:	soletta in c.a. e parapetti in legno stato di manutenzione: discreto
Componenti Edilizie e Costruttive	
Pavimentazione esterna	mattonelle in gres, battuto di cemento e asfalto stato di manutenzione: discreto
Pareti esterne prospetti:	intonacate e tinteggiate stato di manutenzione: discreto
<b>LOTTO A:</b> appartamento piano terra civ.5 con annesso locale cantina	
Infissi esterni:	infissi a doppio battente in alluminio vetro singolo e avvolgibili in pvc. condizioni: discrete
Porte interne	In legno tamburato condizioni: discrete
Angolo cottura:	rivestimento in piastrelle ceramiche. condizioni: discrete
Bagno:	composto da lavabo, bidet, vaso e doccia pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche.

	condizioni: buone
Pavimenti:	in piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Pareti:	intonacate e tinteggiate condizioni: discrete
Impianto Termico:	Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda autonomo, elementi radianti in alluminio, stufa a legna e camino nel soggiorno.
<b>LOTTO B:</b> appartamento civ. n.7 con annesso locale sottotetto	
Infissi esterni:	infissi a doppio battente in alluminio vetro singolo e avvolgibili in pvc. La finestra nella camera matrimoniale è a doppio battente in alluminio vetro doppio condizioni: discrete
Porte interne	In legno tamburato condizioni: discrete
Angolo cottura:	non è allestito, sono presenti gli attacchi per adduzione acqua e scarico.
Bagno:	composto da lavabo, bidet, vaso e doccia pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche. condizioni: buone
Pavimenti:	in piastrelle di ceramica condizioni: discrete
Pareti:	intonacate e tinteggiate

	condizioni: discrete
Impianto Termico:	Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda autonomo, elementi radianti in alluminio, splitter nel locale bagno e nella camera da letto, stufa a legna e camino nel soggiorno.

## 11. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

### 11.1. Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di potere 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 del valore venale dell'immobile considerato libero.

### 11.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;

esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

esame della 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.

### 11.3. Stima del valore a base d'asta

**Lotto A:** appartamento della superficie virtuale pari a mq 101,59 circa.

Valore a mq pari a €/mq 1.800,00 (valore minimo di mercato a mq per Ville e Villini nella zona periferica Arvigo/Comago del comune di S. Olcese desunto dalle tavole dell'Omi, vedi Allegato

n.5)

Valore intera quota **Lotto A**:

Mq 101,59 x €/mq 1.800,00 = € 182.862,00

**Valore di mercato dell'intera proprietà: € 182.862,00**

(quota pignorata: diritto dell'intera quota della Nuda Proprietà)

#### 11.4. Stima del valore del diritto di usufrutto e della nuda proprietà

Vista l'attuale situazione giuridica dell'immobile pignorato, in cui la debitrice esecutata XXXX è titolare della quota dell'intera Nuda Proprietà, il valore di cui sopra deve essere scisso per ottenere il valore della nuda proprietà e il valore dell'usufrutto. Il diritto di usufrutto appartiene per l'intera quota a XXXXX, il quale ha riservato per sé l'usufrutto vitalizio e dopo di sé a favore della moglie XXXXX, nata a Reggio Calabria il 01.06.1953, come è riportato nella Trascrizione dell'Atto di compravendita Reg. Part. n. 21169 del 29.09.2009, nella Sezione D - Ulteriori informazioni.

Per il calcolo del valore dell'usufrutto si applica il criterio di estimo basato sulla seguente formula facendo riferimento al soggetto più giovane avente diritto:

$$U = R \frac{(1+r)^n - 1}{r} \cdot \frac{1}{(1+r)^n}$$

ove **U** = valore dell'usufrutto;

**R** = redditi futuri netti traibili dall'usufruttuario nel corso di "n" anni, riferiti ad oggi;

**n** = numeri di anni riferiti all'aspettativa di sopravvivenza in relazione all'effettiva età dell'usufruttuaria dopo XXXX attuale titolare del diritto di usufrutto, ovvero la moglie XXXX di età più giovane del marito. (Valore desunto dalle ultime tabelle di sopravvivenza della popolazione femminile in Provincia di Genova pubblicate dall'Istat vedi Allegato n.4)

**r** = tasso di investimento, detto anche di capitalizzazione (tale indice non corrisponde al tasso legale di interesse, ma rappresenta il rapporto tra il reddito annuo e il valore del capitale).

**R** = 4,5 € x 101,59mq x 12 mesi = 5.485,86 € (valore minimo di locazione a mq per Ville e Villini nella zona periferica Arvigo/Comago del comune di S. Olcese desunto dalle tabelle Omi, vedi Allegato n.5)

**R** = 5.485,86 €

$$r = \frac{5.485,86 \text{ €}}{182.862,00 \text{ €}} = 0,03$$

$$n = 26,366$$

$$U = 5.485,86 \frac{(1 + 0,03)^{26,366} - 1}{0,03} \cdot \frac{1}{(1 + 0,03)^{26,366}} = 98.982,24 \text{ €}$$

Di conseguenza il valore della nuda proprietà ammonta a:

$$\text{€ } 182.862,00 - \text{€ } 98.982,24 = \text{€ } 83.879,76$$

**Valore di mercato dell'intera quota dell'usufrutto : € 98.982,24**

**Valore di mercato dell'intera quota della nuda proprietà : € 83.879,76**

Applicando un abbattimento del 25% sui valore di mercato ottenuto si ottiene il valore a base d'asta.

**Valore a base d'asta dell'intera quota della nuda proprietà : € 62.909,82**

**Lotto B:** appartamento della superficie virtuale pari a mq 107,20 circa.

Valore a mq pari a €/mq 1.800,00 (valore minimo di mercato a mq per Ville e Villini nella zona periferica Arvigo/Comago del comune di S. Olcese desunto dalle tavole dell'Omi , vedi Allegato n.5)

**Valore intera quota Lotto B:**

$$\text{Mq } 107,20 \times \text{€}/\text{mq } 1.800,00 = \text{€ } 192.960,00$$

**Valore di mercato dell'intera proprietà: € 192.960,00**

Applicando un abbattimento del 25% sul valore di mercato dell'immobile si ottiene il Valore a base d'asta.

**Valore a base d'asta dell'intera quota della proprietà pari a: € 144.720,00**

## 12. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che gli stessi non siano divisibili in altri lotti, se non a fronte di onerose opere edilizie.

## 13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

**LOTTO A:** nello stato attuale l'immobile ricade in Classe Energetica "G" con Prestazione energetica globale pari ad un Valore attuale di 270.76 KWh/mq anno, con gli interventi consigliati sull'involucro e sugli impianti: sostituzione degli infissi e sostituzione della scaldabagno a gas con una caldaia a condensazione per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, è possibile apportare

un miglioramento delle prestazioni energetiche globali tale da conseguire una Prestazione energetica globale pari ad un Valore raggiungibile di 202.50 KWh/mq anno.

**LOTTO B:** nello stato attuale l'immobile ricade in Classe Energetica "G" con Prestazione energetica globale pari ad un Valore attuale di 335.41 KWh/mq anno, con gli interventi consigliati sull'involucro e sugli impianti: posa di materassino isolante termico sul solaio del locale sottotetto e sostituzione della caldaia a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria con una caldaia a condensazione, è possibile apportare un miglioramento delle prestazioni energetiche globali tale da conseguire una Prestazione energetica globale pari ad un Valore raggiungibile di 182.33 KWh/mq anno (vedi Allegato n.9).

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

##### 14.1 Operazioni peritali

- nominata con ordinanza, esperto nella procedura sopra elencata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. D. Bianchi;
- giuramento in data 06/03/2014 alle ore 8.50;
- avviso delle parti dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 7 marzo 2014 mediante invio di raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutata e all'usufruttuario e a mezzo di Posta Elettronica Certificata il creditore procedente.
- fissazione del sopralluogo in data 25 marzo 2014 alle ore 10,00, mediante invio di raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutata e all'usufruttuario;

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

- accesso presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Genova per l'acquisizione delle planimetrie catastali ultime in atti e delle visure storiche;
- accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Olcese per acquisizione stralcio cartografico della Variante al P.R.G. vigente e Norme Tecniche di Attuazione, per verifica delle autorizzazioni amministrative, per ricerca elaborati grafici dei progetti approvati, per esistenza del Decreto di Agibilità e per la verifica di pratiche di sanatoria e condoni edilizi;
- Presentazione di istanza n.1 in data 04.02.2013, per richiesta di proroga del deposito della perizia di stima per l'attesa di una risposta dall'Avvocato della controparte sull'efficacia di un'annotazione riportata nella Trascrizione dell'Atto di compravendita dell'immobile pignorato,

appartamento in Via Carlo Lorenzini civ.n.5 sito nel comune di Sant'Olcese.

Genova, 24 aprile 2014

In fede

Il C.T. d'U. Arch. Monica Corsiglia

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

- Allegato n.1: Planimetria Catastale di impianto, visura storica catastale **LOTTO A.**
- Allegato n.2: Planimetria Catastale di impianto, visura storica catastale **LOTTO B.**
- Allegato n.3: Licenza Edilizia n. 50 del 22.05.1974, Licenza Edilizia n. 12 del 22.04.1976 Variante, Decreto di abitabilità n. 32 del 28.12.1977 con verbale di sopralluogo ed elaborati grafici Variante depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Olcese.
- Allegato n.4: Tavola "speranza di vita" - ISTAT
- Allegato n.5: Quotazioni della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio F.I.A.I.P.
- Allegato n.6: Restituzione grafica del rilievo degli immobili: stato attuale LOTTO A e LOTTO B
- Allegato n.7: stralcio Variante Parziale al P.R.G. approvata dalla Provincia in data 28.08.2008 e Norme tecniche di Attuazione.
- Allegato n.8: Attestato di Prestazione Energetica LOTTO A
- Allegato n.9: Attestato di Prestazione Energetica LOTTO B
- Allegato n.10: Documentazione fotografica
- Allegato n.11: Scheda Riassuntiva
- Allegato n.12: Attestazione di invio copia relazione alle parti