

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.E. n° 572/15
Giudice Esecutore : Dott. DAVINI

Esecuzione Immobiliare promossa da:

ITALFONDIARIO S.P.A.

Procedente

Avv. Federico MALLUCCI

Contro

Esecutata

Oggetto: Relazione tecnico - estimativa di :

Immobili siti in Comune di Mignanego - Via alla Vittoria civ 66 int. 1 e int. 2

- **Immobile 1** : appartamento abitabile censito al N.C.E.U. del Comune di Mignanego; foglio 16, Part.362, sub. 4, cat.A/3, classe 1, cons. 6 vani, rendita € 480,30
- **Immobile 2** : appartamento al grezzo censito al N.C.E.U. del Comune di Mignanego; foglio 16, Part.362, sub. 5, cat.A/3, classe 1, cons. 7,5vani, rendita € 600,38

1

STUDIO BENELLI GENOVA
Via G. Macugli 21-3 - tel. 010897120
studio.benelli@libero.it

Capitolo Primo: Introduzione

1.1 – incarico e premesse

Lo scrivente, Geometra Ermanno Benelli, libero professionista con studio in Genova, Via G. Macaggi 21/3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n.1690 e nello Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della precitata città, con provvedimento del Signor Giudice Esecutore, nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, veniva incaricato, di dare compiuta risposta al seguente letterale quesito:

- a) *Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. p. c. segnalando gli atti mancanti o inidonei;*
- b) *Provveda quindi alla stima sommaria 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;*
- c) *faccia constare nella relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*
 - 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
 - 2) *una sommaria descrizione del bene;*
 - 3) *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;*
 - 4) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri 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;

- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*
 - 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*
- d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

L'esperto dovrà:

- 1) Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziale;*
- 2) Riferire immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione in corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori;*
- 3) Formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo*



altresì alla notifica alle parti" ...

ed in assolvimento

di tale incarico ricevuto, a conclusione degli accertamenti e delle operazioni peritali del caso, rassegna la presente relazione peritale provvedendo al deposito telematico della stessa

.. 0 ..

1.2 - Operazioni peritali

In primo luogo lo scrivente, assunto l'incarico, provvedeva a comunicare con raccomandata A.R. all'esecutato, nonché per conoscenza all'Avvocato del Procedente, la data di accesso, data programmata per il giorno 22 dicembre 2015.

Preliminarmente allo accesso, attesa la mancanza, in atti, della cartografia catastale dell'immobile oggetto d'esecuzione, provvedeva ad acquisire, presso l'Ufficio del Territorio di Genova, Sezione Catasto, le planimetrie ivi custodite; per il tramite di Collaboratore, nonché le certificazioni catastali aggiornate e storiche dell'immobile di cui trattasi, tra cui un elaborato planimetrico afferente il più ampio fabbricato di cui fanno parte le uii in parola, carteggio poi versato in allegati.

Provvedeva quindi a ricercare, presso l'Ufficio Edilizia Privata, del Comune di Mignanego, la documentazione in atti, afferente le U I U in parola, per le attestazioni del caso, in punto conformità o meno urbanistica, e contestualmente del più ampio fabbricato nel quale queste erano inserite,

In data 22/12/15 era eseguito l'accesso presso gli immobili, dove, non avuti ostacoli, venivano eseguite le ricognizioni utili alla stesura della presente relazione tecnico estimativa, ricognizioni sostanziatisi in :

4

STUDIO BENELLI GENOVA
Via G. Miccaghi 21- 3 - tel. 010897120
studio.benelli@libero.it



- *identificazione del bene, comprensiva dei confini e delle pertinenze, giuste attestazioni dello elaborato planimetrico, a prescindere dalle indicazioni della trascrizione del pignoramento in parola;*
- *verifica dello stato di possesso e di occupazione;*
- *rilievo dello stato di fatto,*
- *riprese fotografiche, del caso, riprese atte a rappresentare, con immediatezza, gli stati di fatto accertati.*

In tale occasione si verificava che l'unità immobiliare int. 2 risultava ancora *„al grezzo“*, come visibile dalla allegata documentazione fotografica; condizione che richiedeva un secondo accesso presso il Comune di Mignanego, per gli accertamenti correlati.

Ultimate tutte le incombenze di cui a sopra era poi attuata, in studio, la *restituzione grafica* del rilievo eseguito in sito, quindi i *„raffronti del caso“*..... per gli accertamenti in punto regolarità urbanistica e catastale.

Era poi acquisita, tramite attività di tecnico abilitato, come da incarico ricevuto, Certificazione energetica, portante il n° 21372 del 10/05/16 versata in allegati, per il solo piano terra essendo il primo piano ancora da ultimare.

Eseguite, a seguire, le più adeguate ricerche di mercato, fatto riferimento alle informative rese dalla Banca Dati quotazioni immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio, OMI, erano poi definiti i *parametri economici* da utilizzarsi per il processo estimativo.

- 0 -

1.3 - Atti di procedura

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 09/07/2014 N. Rep. n.



7013, trascritto in data 21/07/2015 al nn. 18443/14087,

, l'Avvocato Dott. Federico Mallucci chiedeva il pignoramento immobiliare per la quota di competenza della Società, fino alla concorrenza di € 70.770,88 oltre successive occorrenze, sul seguente bene immobile:

immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Mignanego al foglio 16, Part.362, sub. 1, z.c. 2; cat.A/3 cons. 13,5 vani

Proprietà di 1/1 di

La successiva verifica della posizione catastale, sopra indicata, consentiva di accertare che la consistenza catastale, di cui sopra, era stata oggetto di aggiornamento a seguito di Variazione per divisione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione introdotta in data 01/12/2009, variazione che ebbe a trattare anche pertinenze.

La Certificazione Notarile, del 05 ottobre 2015, prodotta dalla Procedente, certifica "...che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, l'immobile oggetto della procedura esecutiva era stato oggetto di mutazioni catastali, per frazionamento; ed alla data della stessa la porzione immobiliare era così individuata:

1. - Catasto fabbricati Comune di Mignanego(GE) Fg. 16, part. 362, sub. 4, cat. A/3 classe 1, vani 6, Rendita € 480,30 - Via alla Vittoria n. 66, piano T, interno 1, in ditta (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)

Nota: Detto immobile risulta così censito in seguito alla soppressione dell'immobile identificato al Fg 16, part. 362 sub. 1 dovuta a variazione del 01/12/2009 n. 52706.1/2009 divisione-diversa distribuzione spazi interni ristrutturazione, così censito fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

2. - Catasto fabbricati Comune di Mignanego(GE) Fg. 16, part. 362,

6

STUDIO BENELLI GENOVA
Via G. Macaggi 21-3 - tel. 0100897120
studio.benelli@libero.it

Firmato Dal: BENELLI ERMANNINO Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie#: 557cc0a18baa323e63a924d676d8394



sub. 5, cat. A/3 classe 1, vani 7,5, Rendita € 600,38 – Via alla Vittoria n. 66, piano 1, interno 2, in

..... (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni)

Nota: Detto immobile risulta così censito in seguito alla soppressione dell'immobile identificato al Fg. 16, part. 362 sub. 1 dovuta a variazione del 01/12/2009 n. 52706.1/2009 divisione-diversa distribuzione spazi interni ristrutturazione, così censito fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

senza richiami sulle pertinenze di cui allo Elaborato planimetrico.

.. 0 ..

Capitolo Secondo: Identificazione del cespite e criteri di stima

2.1 – Oggetto della stima

In conseguenza dell'attuato frazionamento catastale dell'originario immobile offerto in garanzia, va a formare oggetto della presente stima, giusta Certificazione Notarile versata in atti :

- 1- *immobile sito in comune di Mignanego, identificato con il numero civico 66 int. 1, piano terra di Via alla Vittoria, al NCEU; foglio 16, Part.362, sub. 4; cat.A/3, classe 1, cons. 6 vani, rendita €. 480,30, composto da: ingresso in corridoio, camera, camera, cucina, bagno, cantina al piano, vanina al piano sottotrada.*
- 2- *immobile sito in comune di Mignanego, identificato con il numero civico 66 int. 2, piano primo di Via alla Vittoria, al NCEU; foglio 16, Part.362, sub. 5; cat.A/3, classe 1, cons. 7,5 vani, rendita €. 600,38, ancora da ultimare, come da allegata documentazione fotografica*

.. 0 ..

2.2 – Criteri generali e metodi di stima

7

STUDIO BENELLI GENOVA
Via G. Macaggi 21-3 – tel. 0100897120
studio.benelli@libero.it



Tenute conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione delle ragioni oggetto di esecuzione, lo scrivente ha proceduto con il metodo per comparazione diretta.

Detto metodo risulta infatti il più confacente, considerato che la zona ove lo risulta ubicato il cespite oggetto di stima è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare, interessato da transazioni sull'esistente.

La stima "per comparazione diretta" si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili, tra di loro, con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.

Pertanto la valorizzazione è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti trattazioni avvenute nella zona d'ubicazione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura, ecc.; od estrinseca, quali pregi e/o difetti della ubicazione, distanza dai mezzi pubblici, servizi e dalle infrastrutture, presenza di rumorosità da esterni, ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite, quali dimensione dei vani, forma; nonché della regolarità edilizia e catastale ecc.

Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche dell'immobile, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente poiché



di più facile determinazione e/o reperibilità, tenuto conto del grado e dell'avanzamento delle finiture.

Per il parametro di natura economica, questo è stato individuato nel prezzo a metro quadro corrente in zona, prezzo dedotto dalle più recenti trattazioni avvenute nel circondario; prezzo definito con il conforto di dati statistici dedotti dalla consultazione di pubblicazioni specialistiche, quali FIAIP, Osservatorio Immobiliare, ecc.

- 0 -

Capitolo Terzo: Processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, delle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva qui introdotta, con il conforto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

3.1 - Immobile 1 sito in Mignanego Via alla Vittoria civ. 66 int. 1 - P.T

3.1.a - Ubicazione, toponomastica e indicazioni generali.

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nella fascia più periferica del Comune di Mignanego, comune nell'entroterra Genovese, distante dal capoluogo non meno di 30 minuti.

9

STUDIO BENELLI GENOVA
Via G. Macaggi 21-3 - tel. 0100897120
studio.benelli@libero.it



La zona in cui si inserisce il più ampio fabbricato di cui fanno parte le UIU in parola risulta essere estremamente decentrata, rispetto al centro comunale, priva di fatto di servizi, più prossima al Comune di Busalla che al comune di Mignanego, zona caratterizzata da ambiente montano dell'entroterra ligure.

- o -

3.1.b - Elementi costruttivi e caratteristiche generali del più ampio corpo di fabbrica nel quale si inserisce l'immobile oggetto di stima

Il più ampio corpo di fabbrica, di cui trattasi, si sviluppa in parte per quattro piani fuori terra ed in parte per soli due piani, atteso lo sviluppo della viabilità coerente al fabbricato, viabilità in salita.

Il fabbricato, nel suo complesso, risulta essere una costruzione in muratura, in origine bifamiliare, a seguito di recenti interventi trasformata in trifamiliare con dimostrazione della disponibilità di parcheggio correlato.

Le UIU derivate godono di accessi esterni.

Il fabbricato comprende pertanto una unità immobiliare non oggetto della presente procedura.

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

- o -

3.1.c - Elementi costruttivi e caratteristiche generali del „primo”...
immobile oggetto di stima

L'immobile qui oggetto di stima, ovvero il sub 4, posto al piano terra rialzato, risulta ubicato sopra al piano delle cantine e dello ingresso alla

1

STUDIO BENELLI GENOVA
Via G. Macaggi 21-3 - tel. 010/6897120
studio.benelli@libero.it



UIU posta al piano primo.

All'atto del sopralluogo risultava così distribuito :

- *Ingresso in corridoio.*
- *camera*
- *soggiorno*
- *cucina*
- *cantina al piano da ultimare*
- *bagno*
- *cantina al piano sottostrada*

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica ed alla monografia di rilievo.

Quali finiture l'immobile presenta:

- *infissi* : persiane in alluminio, finestre in alluminio vetro doppio
- *pavimenti* : piastrelle in gres tipo comune in tutti i locali
- *distribuzione locali* : razionale essendo stati oggetto di ristrutturazione
- *accessori bagni* : batteria comune con doccia
- *finiture pareti e soffitti* : intonaco civile e tinta ;
- *rivestimenti* : nel bagno e cucina in ceramica comune e tinta.
- *generali* : l'impianto di riscaldamento risulta autonomo con termocamino
i locali risultano in buono stato di manutenzione;
la cantina al piano risulta ancora da ultimare

3.1.d - Confinanti

Dalle risultanze emerse in loco , l'immobile espone le seguenti coerenze :

- a nord : muri perimetrali su area NCT 362
- a est : muri perimetrali su terrapieno

STUDIO BENELLI GENOVA
Via G. Macaggi 21-3 - tel. 0100897120
studio.benelli@libero.it



a sud : muri perimetrali su via Monte Rombon
a ovest : muri perimetrali su area NCT 362
sopra : appartamento stessa proprietà sub 5
sotto : cantine

3.1.e - Consistenza

L'alloggio, oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie commerciale lorda totale di mq. 137,00.

Per la determinazione della consistenza immobiliare si sono utilizzati i parametri del manuale della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

- ° -

3.1.f - Dati catastali

L'immobile in parola e la pertinenza di cantina risulta così identificato :

Appartamento : censito al N.C.E.U. del Comune di Mignanego al foglio 16, Part.362, sub. 4; cat. A/3, classe I, cons. 6 vani, rendita €. 480,30

In loco, sono state rilevate altre pertinenze, oggetto di accatastamento, ma non oggetto di pignoramento (vedi elaborato planimetrico).

- ° -

3.1.g - Situazione urbanistica

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Mignanego è stato reperito per l'immobile oggetto di stima,

1

STUDIO BENELLI GENOVA
Via G. Macaggi 21-3 - tel. 0100897120
studio.benelli@libero.it



- una D.I.A per "Opere di risanamento e ristrutturazione con frazionamento da due a tre unità immobiliari" portante il n. 11063 del 22/12/2004;
- Accertamento di Conformità ai sensi art. 43 L.R 16/08 , presentata in data 17/10/2008 ed assunta con prot. 9438 conclusosi con Permesso a costruire n. 32/2009 , rilasciato in data 11/11/2009 , in parziale Sanatoria per il mantenimento delle opere ivi indicate

Con tale Sanatoria , in continuità con la DIA del 2004 , si richiamavano le seguenti variazioni:

piano terreno

- *realizzazione della tramezza del sottoscala in posizione leggermente differente*
- *Realizzazione della tramezza di divisione fra il bagno e la cantina, in posizione diversa a discapito della cantina, aumentando pertanto la superficie abitabile dell'appartamento.*
- *Lieve differenza nella porta di ingresso al bagno.*
- *Realizzazione del solaio di interpiano fra le cantine e l'appartamento in posizione differente rispetto a quanto previsto nello stato di progetto a discapito delle cantine;*

In data 12 maggio 2010 la signora _____ , depositando presso il Comune di Mignagego :

- *dichiarazione del Direttore dei lavori certificante la conformità delle opere eseguite al Progetto approvato*
- *attestazione di avvenuto accatastamento*
- *certificato di collaudo statico Ing. Spitaleri*
- *certificato di regolare esecuzione dei lavori*
- *dichiarazione del direttore dei lavori che le opere attestante che l'intervento rispetta.*



1 le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla legge 13/89

2 la conformità dell'impianto termico dell'edificio al progetto depositato ai sensi dell'articolo 125 del DPR 380/2001 e succ. int.

3 la conformità dei locali alle norme vigenti in materia di isolamento acustico ovvero valutazione impatto acustico.

- Dichiarazione di conformità degli impianti realizzati a regola d'arte
- Dichiarazione attestante la conformità norme antisismiche
- Autorizzazione provvisoria allo scarico (non in pubblica fognatura)
- Certificato prevenzione incendi (Serbatoio interrato GPL di capacità di mc 1,75 -- impianto di adduzione gas da gruppo valvolare ad utilizzatori)

chiedeva ai sensi art.37 comma 2 della L.R. 16/08 rilascio del Certificato di Agibilità per Via alla Vittoria n. 44, foglio 16, mappale 362, sub. 2 (non oggetto della presente Procedura) nonché per Via alla Vittoria n. 44, foglio 16, mappale 362, sub. 4

In data 18 giugno 2010 , il Reponsabile del Servizio Ufficio Tecnico, vista la domanda presentata in data 12/05/2010, prot. 4296, dalla signora , di cui sopra , ovvero per le UIU di Via alla Vittoria n. 44, foglio 16, mappale 362, sub. 2 ; Via alla Vittoria n. 44, foglio 16, mappale 362, sub. 4 Vista la documentazione allegata alla domanda ; Vista la Denuncia inizio Attività prot. 1163 del 22/12/2004 ; Richiamato il Permesso di costruire in parziale sanatoria n. 32/09 del 11/11/2009; Richiamata l'autorizzazione allo scarico prot. 10056 del 24/11/2009; Viste le integrazioni presentate 15/06/2010 prot. 5283 ; Visto l'art. 37 della L.R. 06/06/2008 n. 16

DECRETAVA

Che gli immobili ad uso abitativo, siti in questo Comune, contraddistinti all'NCEU come segue,

Via alla Vittoria n. 44, foglio 16, mappale 362, sub. 2

Via alla Vittoria n. 66, foglio 16, mappale 362, sub. 4

1

STUDIO BENELLI - GENOVA
Via G. Macaggi 21-3 - tel. 0100897120
studio.benelli@libero.it



sono agibili

rilasciando il certificato di agibilità n 15/2010

Con tale richiesta , del 12/05/2010 erano altresì presentati :

- atto di asservimento di due posti auto ed aree coerenti agli appartamenti oggetto della presente stima, *(posti auto ed aree coerenti non interessate dal pignoramento)*
- attestazione ai sensi dell'art. 25 secondo comma legge regionale 16/08, con allegate tre tavole portanti una diversa rappresentazione del locale bagno nell'immobile al piano primo, ovvero il sub 5 , portante la eliminazione dell'antibagno.

Pur in presenza di quanto sopra , dato atto che le altezze interne , come evidenziate nella planimetria che si allega , sono state rilevate per essere pari mt. 2,65 ; che nello elaborato Tav. 3 degli Elaborati depositati presso il Comune di Mignanego , richiamato nel Provvedimento di agibilità , l'interpiano dello alloggio di cui trattasi , al finito , è posto tra quota 2,10 e quota 5,05 è rilevabile una incongruenza nella altezza libera interna, in presenza di altezza inferiore a mt. 2.70 , come da Regolamento Edilizio Comunale, è da provvedersi , a cura e spese dell'Acquirente , a nuova Sanatoria con procedura di cui l'art. 43 L.R. 16/08 , previa richiesta di deroga alla A.S.L. con spesa presunta contenuta , alla luce delle indicazioni richiamate nel Permesso di Costruire in sanatoria n° 32/09 , di €. 1.540,00 quale aumento di valore venale , €. 1.000,00 quale sanzione pecuniaria €. 3.000,00 per spese tecniche diritti ed oneri , somma portata a deconto del prezzo posto a base d'asta.

- 0 -

3.1.h – Situazione catastale

Da un confronto tra la planimetria in Atti dal 01/12/2009, reperita

1

STUDIO BENELLI GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 – tel. 0109897120
studio.benelli@libero.it



presso l'Agenzia delle Entrate sezione Catasto, e lo stato di fatto , si è verificata corrispondenza nella distribuzione ed altezza leggermente superiore.

- ° -

3.1.1 – Provenienza e proprietà

Il cespite risulta pervenuto all'esecutata in forza di Atto di Compravendita del 12/04/2005, trascritto a Genova il 14/04/2005 ai numeri 17643/10637 come da allegata certificazione notarile.

- ° -

3.1.1 – Iscrizioni trascrizioni e gravami

Sull'immobile in parola , immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Mignanego (Ge) :

Appartamento :censito al N.C.E.U. del Comune di Genova al foglio 16, Part.362, sub. 4; cat.A/3, classe I, cons. 6 vani, sup cat. 130 mq;rendita € 480,30

risultano gravare le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Genova il 14/04/2005 ai numeri 17646/3913 a favore di
- Nota di trascrizione n. 18443/14087 di Verbale di Pignoramento del 21/07/2015, N. 7013 del 09/07/2015 a favore di

Il tutto come da Certificato Notarile a firma Notaio Chiara Branchini di Bologna del 05/10/2015

- ° -

STUDIO BENELLI GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 – tel. 0100897129
studio.benelli@libero.it



3.1.m - Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in esame risultava occupata dal padre dell'esecutata

- 0 -

3.1.n - Parametri di valore e Fonti informative

Per quanto riguarda le fonti informative, le stesse sono state reperite sia tramite OMI che presso agenzie Immobiliari della zona.

Sulla base di dette fonti i parametri di valore, da assumersi nella richiesta stima, risultano essere ricompresi tra €/mq 730,00 ed €/mq 970,00 , valori correnti, ai minimi , per le zone ai margini della viabilità principale e per le tipologie ultra popolari ; ed ai massimi per le zone di maggior pregio e di migliore ubicazione.

Considerate le attuali condizioni del mercato immobiliare, in genere, e per la zona in particolare; attese le caratteristiche dell'immobile e l'ubicazione il valore unitario della UIU in parola è da individuarsi in ragione di €/mq. 660,00. (seicentosessanta/00).

- 0 -

3.1.o - Valore di mercato

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto della scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione, al cospite in parola è assegnato un valore venale di

Valore di mercato:

1

STUDIO BENELLI GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 - tel. 0100897120
studio.benelli@libero.it



superficie comm. immobile

Mq 137,09 x €/mq. 660,00

Euro 90.420,00

(euro novantamilaquattrocentoventi/00)

3.1.p – Prezzo base d'asta

A fronte delle risultanze come sopra determinate, considerato che la U.I.U deve essere oggetto di procedura di regolarizzazione della posizione urbanistica, come da capitolazione che precede, il valore base d'asta, al netto delle spese, alla attualità, prevedibili per la occorrenza regolarizzazione, in ipotesi, da verificare, da parte dell'Acquirente, di applicazione della ..."deroga"... da parte della ASL, risulta essere di

€ 90.420,00 – € 5.500,00= € 84.920,00

Applicato un decremento incentivante la partecipazione al pubblico incanto, del 10%, anche in considerazione delle problematiche urbanistiche da superare, al cespite in esame è assegnato un prezzo base d'asta di € 76.428,00 (euro settantaseiquattrocentoventiotto)

= □ =



3.2 - Immobile 2 sito in Mignanego Via alla Vittoria civ. 66 int. 2 - P.1

...al grezzo

3.2.a - Ubicazione, toponomastica e indicazioni generali.

L' immobile oggetto di stima risulta ubicato nel Comune di Mignanego, comune nell'entroterra Genovese, distante dal capoluogo circa 30 minuti.

La zona in cui si inserisce il più ampio fabbricato di cui fanno parte le UIU in parola risulta essere estremamente decentrata, rispetto al centro comunale, priva di fatto di servizi, più prossima al Comune di Busalla, caratterizzata da ambiente montano dell'entroterra ligure.

- o -

3.2.b - Elementi costruttivi e caratteristiche generali del più ampio corpo di fabbrica nel quale si inserisce l'immobile oggetto di stima

Il più ampio corpo di fabbrica, di cui trattasi, si sviluppa in parte per quattro piani fuori terra ed in parte per soli due piani, atteso lo sviluppo della viabilità coerente in salita.

Il fabbricato, nel suo complesso, risulta essere una costruzione in muratura, in origine bifamiliare, a seguito di recenti interventi trasformata in trifamiliare, per il tramite di accessi esterni e dimostrazione della disponibilità di parcheggio correlato.

Il fabbricato comprende pertanto una unità immobiliare non oggetto della presente procedura.

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla documentazione

1

STUDIO BENELLI GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 - tel. 0100897120
studio.benelli@libero.it



fotografica allegata.

- 6 -

3.2.c - Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'immobile oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato al primo piano del contesto in parola ed è risultato completamente da ultimare, presenti solo le partizioni interne :

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

3.2.d - Confinanti

Dalle risultanze emerse in loco , l'immobile espone le seguenti coerenze :

- a nord : muri perimetrali su area NCT 362
- a est : muri perimetrali su terrapieno
- a sud : muri perimetrali su via Monte Rombon
- a ovest : muri perimetrali su area NCT 362
- sopra : appartamento altra proprietà, sub 2
- sotto : appartamento stessa proprietà, sub 4

3.2.e - Consistenza

L'alloggio, oggetto di stima, risulta di superficie catastale di mq. 160,00.

Per la determinazione della consistenza immobiliare si sono utilizzati i parametri del manuale della Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.



3.2.f - Dati catastali

L'immobile in parola risulta così identificato :

Appartamento : censito al N.C.E.U. del Comune di Mignanego al foglio 16, Part.362, sub. 5; cat.A/3, classe 1, cons. 7,5 vani, sup. cat. 166 mq; rendita €.
600,38

- 0 -

3.2.g - Situazione urbanistica

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Mignanego è stato reperito per l'immobile oggetto di stima,

- una **D.I.A** per "Opere di risanamento e ristrutturazione con frazionamento da due a tre unità immobiliari" portante il n. 11063 del 22/12/2004;
- Accertamento di Conformità ai sensi art. 43 L.R 16/08 , presentata in data 17/10/2008 ed assunta con prot. 9438 conclusosi con Permesso a costruire n. 32/2009 , rilasciato in data 11/11/2009 , in parziale Sanatoria per il mantenimento delle opere ivi indicate

Con tale Sanatoria , in continuità con la DIA del 2004 , si richiama le seguenti variazioni:

piano primo

- *demolizione di una tramezza interna*
- *realizzazione del taglio del solaio in corrispondenza della scala in posizione leggermente differente*

tali opere dovevano essere completate in concomitanza di altri lavori che per il piano primo consistevano in

- *realizzazione di tramezza per creazione antibagno.*



- demolizione e costruzione di muratura interna per spostamento accesso alla camera in corrispondenza del vano scala
- completamento di tutte le opere necessarie al fine di rendere agibile il locale (intonaci, pavimenti e finiture varie)

Da un raffronto tra gli elaborati depositati in atti del Comune di Mignanego e lo stato di fatto accertato sussistono difformità, per quanto riguarda la distribuzione e le altezze

Le altezze libere interne infatti, sono risultate non conformi alle indicazioni portate in progetto approvato e successiva Variante, essendo quelle misurate al grezzo in ragione di h: mt 2,62, stante la occorrenza di un pavimento pur di spessore modesto, non potrà essere rispettata la misura minima di mt 2,70

La accessibilità indipendente allo alloggio è garantita da ingresso posto al piano seminterrato e scala indipendente sino al calpestio, allo stato grezzo.

Nella richiesta di agibilità del 12/05/2010 riguardante solo gli immobili al piano terra e piano secondo (quest'ultimo non oggetto di procedura) vi è anche :

- atto di asservimento di due posti auto ed aree coerenti agli appartamenti oggetto della presente stima (*posti auto ed aree coerenti non interessate dal pignoramento*)
- attestazione ai sensi dell'art. 25 secondo comma legge regionale 16/08, con allegate tre tavole portanti una diversa rappresentazione del locale bagno nell'immobile al piano primo, ovvero la eliminazione dell'antibagno.

Attese le problematiche delle altezze è da provvedersi, a cura e spese dell'Acquirente, a nuova Sanatoria con procedura di cui l'art. 43 L.R. 16/08, previa richiesta di deroga alla A.S.L. con spesa presunta contenuta



, alla luce delle indicazioni richiamate nel Permesso di Costruire in sanatoria n° 32/09 , di €. 1.540,00 quale aumento di valore venale , €. 1.000,00 quale sanzione pecuniaria €. 3.000,00 per spese tecniche diritti ed oneri , somma portata a deconto del prezzo posto a base d'asta.

Inoltre nel locale bagno si deve predisporre, come da permesso di costruire n. 39/2009, tramezzatura per la creazione di antibagno, essendo lo stesso prospiciente il locale ingresso – soggiorno.

Solo alla conclusione di tali procedure, si potrà richiedere il certificato di agibilità.

- o -

3.2.h – Situazione catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate sezione Catasto è stata reperita una planimetria in Atti dal 01/12/2009, planimetria con errata rappresentazione del locale bagno sprovvisto di antibagno; oltre all'indicazione di altezza media di mt. 2,60 invece dell'approvato mt. 2,70.

Pertanto a conclusione dei lavori si deve provvedere all'aggiornamento catastale della planimetria per il tramite di pratica DO CFA

- o -

3.2.i – Provenienza e proprietà

Il cespite risulta pervenuto all'esecutata in forza di Atto di Compravendita del 12/04/2005, trascritto a Genova il 14/04/2005 ai numeri 17643/10637 come da allegata certificazione notarile.

- o -

3.2.l – Iscrizioni trascrizioni e gravami

Sull'immobile in parola , immobile censito al N.C.E.U. del Comune di

2

STUDIO BENELLI GENOVA
Via G. Macaggi 21-3 – tel. 0100897120
studio.benelli@libero.it



Mignanego (Ge) :

Appartamento :censito al N.C.E.U. del Comune di Genova al foglio 16, Part.362, sub. 5; cat.A/3, classe 1, cons. 7,5 vani, sup. cat. 166 mq; rendita € 600,38

risultano gravare le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Genova il 14/04/2005 ai numeri 17646/3913 a favore di

- Nota di trascrizione n. 18443/14087 di Verbale di Pignoramento del 21/07/2015, N. 7013 del 09/07/2015 a favore di

Il tutto come da Certificato Notarile a firma Notaio Chiara Branchini di Bologna del 05/10/2015

- P -

3.2.m - Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in esame, risultava ancora da ultimare

- P -

3.2.n - Parametri di valore e Fonti informative

Per quanto riguarda le fonti informative, le stesse sono state reperite sia tramite OMI che presso agenzie Immobiliari della zona.

Sulla base di dette fonti i parametri di valore, da assumersi nella richiesta stima, risultano essere ricompresi tra €/mq 730,00 ed €/mq 970,00 , valori correnti, ai minimi , per le zone ai margini della viabilità principale e per le tipologie ultra popolari ; ed ai massimi per le zone di maggior pregio e di migliore ubicazione.

2

STUDIO BENELLI GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 - tel. 0100897120
studio.benelli@libero.it



Considerate le attuali condizioni del mercato immobiliare, in genere, e per la zona in particolare; attese le caratteristiche dell'immobile e l'ubicazione il valore unitario della UIU in parola è da individuarsi in ragione di €/mq. 660,00. (seicentosessanta/00).

Considerato che l'immobile deve essere ultimato e che per completare tali opere sono necessari almeno € 350,00 a mq , il valore da assumersi sarà di € 660,00 - € 350,00 = € 310,00 mq

- o -

3.2.o - Valore di mercato

A fronte delle risultanze come sopra determinate, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, considerato il fatto che è da ultimare

Valore di mercato:

superficie comm. immobile

Mq 160,00 x €/mq. 310,00 = Euro 49.600,00

(euro quarantanovemilaseicento/00)

3.1.p - Prezzo base d'asta

A fronte delle risultanze come sopra determinate, considerato che la UIU deve essere oggetto di procedura di regolarizzazione della posizione urbanistica, come da capitolazione che precede, il valore base d'asta, al netto delle spese, alla attualità, prevedibili per la occorrenza regolarizzazione, in ipotesi, da verificare, da parte dell'Acquirente, di applicazione della ..."deroga"... da parte della ASL, risulta essere di

2

STUDIO BENELLI GENOVA
Via G. Macaggi 21-3 - tel. 0100897120
studio.benelli@libero.it



€ 49.600,00 – € 5.500,00= € 44.100,00

Applicato un decremento incentivante la partecipazione al pubblico incanto
, del 10 % , anche in considerazione delle problematiche urbanistiche da
superare, al cospetto in esame è assegnato un prezzo base d'asta di €
39.690,00 (euro trentanovcmilaseicentonovanta)

Genova, li 10/05/2016

Il Perito

Geom. Ermanno Benelli

Allegati:

Documentazione fotografica

Planimetria stato attuale

Visure catastali e planimetrie

Documentazione edilizia

Nota di trascrizione

Certificazione Notarile

Attestazione di prestazione energetica

Quotazioni immobiliari

2

STUDIO BENELLI GENOVA
Via G. Macaggi 21- 3 – tel. 0100897120
studio.benelli@libero.it

