

Arch. Roberto Castagna
Via Papigliano 6B/2
Tel. 3386021903
16131 GENOVA

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare R.E. n. 93/2014

Promossa Da **Banco Popolare Società Cooperativa**

Avv. Varese Nicola

Contro:

Sig.

Sig.ra

Sig.

Sig.ra

- esegutati -

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Ill.mo Sig.re G.E. Dr. Davini

1. PREMESSA

Con ordinanza del G.E. Dott.re Davini, io sottoscritto Dott. Arch. Roberto Castagna, con studio in Genova Papigliano 6B/2 ed iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n. 1899, venivo nominato Esperto d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n°93/14 e venivo invitato a comparire all'udienza del 17.09.2014 per il giuramento di rito.

2. INDAGINI PRELIMINARI

A seguito del quesito postomi e consegnatomi, in copia dal G.E. Dott.re Davini, assieme al fascicolo d'ufficio, ho provveduto ad eseguire accurate indagini (ufficio Anagrafe – uffici comunali) e dopo n. 1 lettera raccomandata RR.AA inviata agli esegutati e alle parti attrici, riuscivo, in tre differenti date quali il 14.10.2014, il 23.10.2014 e il 30.10.2014 ad accedere all'interno degli



Architetto Roberto Castagna

immobili alla presenza degli esecutati e ad eseguire le operazioni richiestemi, riuscendo così ad accertare:

- l'esatta ubicazione degli edifici su cui insistono gli immobili, oggetto della stima, nell'ambito del contesto urbano ed urbanistico;

- le consistenze planivolumetriche e le principali caratteristiche tecnico costruttive e di rifinitura, comparativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi appartamenti nella zona di inserimento, in relazione anche alle caratteristiche generali dell'ambiente urbanistico circostante.

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Caratteristiche estrinseche Via Faliero Vezzani 35

Rivarolo è un quartiere di Genova nella bassa Val Polcevera, compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud, Bolzaneto a nord, Sestri Ponente ad ovest. Ad est il crinale sinistro della Val Polcevera, sul quale corre la lunga cortina delle mura seicentesche di Genova divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno, ma non esistono strade di collegamento dirette con questi quartieri.

Il territorio dell'ex circoscrizione di Rivarolo si estende su entrambe le sponde del Polcevera, nella parte bassa della valle, e comprende le valli di alcuni dei suoi affluenti, il principale dei quali è il torrente Torbella.

I principali centri (Rivarolo, Certosa e Teglia) si trovano sulla sinistra del torrente, allineati lungo la ex Strada statale 35 dei Giovi. Sull'argine che divide gli abitati dal torrente, costruito intorno alla metà dell'Ottocento, corre la linea ferroviaria Genova-Torino.

L'appartamento oggetto della presente perizia si trova in un edificio a due piani situato su una stradina carrabile perpendicolare a via Vezzani, che



Architetto Roberto Castagna

serve un piccolo agglomerato di case semindipendenti.

L'edificio si sviluppa su due piani e in prevalenza in senso longitudinale, possiede, presumibilmente, struttura in cemento armato, la rifinitura esterna è costituita da intonaco color giallo chiaro la copertura è a falde costituite da tegoli marsigliesi.

Le facciate si presentano in discreto stato di manutenzione. Si accede alla porta d'ingresso tramite un cancelletto di ferro posto su terrazzino di proprietà. L'appartamento si trova a piano strada ed è composto in totale da 2 piani fuori terra. La porta principale di accesso all'appartamento è un portoncino in alluminio color oro e a protezione dell'ingresso è presente una tettoia fatta con "ondulina".

Caratteristiche estrinseche Via Faliero Vezzani 7/1

L'appartamento oggetto della presente perizia si trova in un edificio situato all'inizio di via Vezzani salendo sul lato destro. Via Vezzani è una strada molto trafficata e con pochi parcheggi.

L'edificio possiede struttura in cemento armato, la rifinitura esterna è costituita da intonaco, ormai dilavato, che quindi non presenta una colorazione accentuata se non il grigio dello smog. Non sono presenti decori in facciata. La copertura è piana a terrazza non praticabile. Sia la facciata principale che i prospetti laterali si presentano in discreto stato di manutenzione. L'atrio dell'edificio condominiale è molto piccolo e privo di luce naturale, la scala ha pedate e alzate in lastre di marmo bianco di carrara e i pianerottoli sono pavimentati con graniglia alla genovese; le pareti di atrio e vano scale sono intonacate con finitura in lamato color beige chiaro per la parte bassa mentre per la parte alta le pareti sono rasate e tinteggiate di



Architetto Roberto Castagna

bianco; la divisione tra i due trattamenti è delimitata da una piccola cornice in gesso.

L'appartamento si trova al primo piano dell'edificio composto in totale da 5 piani fuori terra, di cui al piano strada è presente un bar.

La porta principale di accesso all'appartamento è un portoncino a due battenti con pannelli in legno. L'immobile è dotato di impianto citofonico e di cassette postali posizionate nell'atrio del condominio.

Caratteristiche estrinseche Salita Brasile 13/47 scala SX

Bolzaneto è un quartiere genovese della Val Polcevera, compreso tra i quartieri di Rivarolo a sud e Pontedecimo a nord e confinante con i comuni di Ceranesi a nord-ovest e Serra Riccò e Sant'Olcese a nord-est. Il territorio della ex circoscrizione confina anche, ad ovest, lungo i crinali dei monti, con Sestri Ponente, ma non esistono strade di collegamento dirette con questo quartiere.

Il territorio dell'ex circoscrizione di Bolzaneto si estende su entrambi i versanti del Polcevera. Il centro principale (Bolzaneto) si trova sulla sinistra del torrente, lungo la ex Strada statale 35 dei Giovi.

Sull'argine che divide l'abitato dal torrente, costruito intorno alla metà dell'Ottocento, corre la linea ferroviaria Genova-Torino.

All'interno delle due *unità urbanistiche* che formano la circoscrizione sono comprese le frazioni di Brasile, Cremeno e Geminiano, in collina sul versante sinistro della Val Polcevera, Murta, anch'essa in collina ma sul versante destro, Morego e Morigallo alla confluenza tra il Secca e il Polcevera. Il paesaggio della Valpolcevera alle spalle di Bolzaneto, sul lato sinistro della valle, è caratterizzato dalla presenza dei forti Diamante e Fratello Minore,



Architetto Roberto Castagna

che costituiscono parte delle antiche fortificazioni genovesi.

Sul versante destro della Valpolcevera, sul monte Figogna (804 metri), sorge il santuario di Nostra Signora della Guardia, dal quale si gode un'ampia vista su tutta la valle. Il santuario, situato nel comune di Ceranesi, è raggiungibile con la strada provinciale 52 che ha inizio a Bolzaneto.

L'appartamento oggetto della presente perizia si trova in un edificio situato su una stradina secondaria di Salita Brasile.

L'edificio possiede struttura in cemento armato, la rifinitura esterna è costituita da intonaco color rosso e giallo chiaro e la copertura è piana. Sia la facciata principale che i prospetti laterali si presentano in ottimo stato di manutenzione. Su uno dei lati si intravedono ponteggiature che lasciano intuire che l'edificio è ben mantenuto. L'atrio dell'edificio condominiale ha pavimentazione in lastre di marmo chiaro e rivestimento lapideo, e presenta un grosso dipinto rappresentante Genova in color sanguigno. Sono presenti due scale, destra e sinistra, che portano agli ascensori e vani scali dei suoi corpi. Le pedate e le alzate delle scale sono in lastre di marmo bianco di carrara.

L'appartamento si trova al penultimo piano dell'edificio, ovvero il settimo, poiché l'edificio è composto in totale da 8 piani fuori terra.

La porta principale di accesso all'appartamento è un portoncino a battente unico con pannello esterno in legno. L'immobile è dotato di impianto citofonico e di cassette postali posizionate nell'atrio sx del condominio.

Caratteristiche estrinseche Località Casareggio 25A

Valbrevénna è un comune sparso italiano di 809 abitanti della provincia di Genova in Liguria. La sede comunale è ubicata nella frazione di Molino



Architetto Roberto Castagna

Vecchio. Il comune di Valbrenna, situato nella valle omonima minore dell'alta valle Scrivia è locato a circa 40 km a nord est di Genova. Fa parte del Parco naturale regionale dell'Antola.

Il territorio comunale ha una superficie di 34,67 km² e coincide quasi completamente con il bacino idrografico del torrente Brevenna (ad eccezione del tratto finale della valle, che fa parte dei comuni di Casella e Savignone).

Il comune, situato ad un'altitudine compresa tra 427 e i 1.597 metri sul livello del mare, è formato da numerose frazioni distribuite sul fondovalle e su entrambi i versanti della valle del torrente Brevenna, che nasce dal monte Antola (1.597 m) e confluisce nello Scrivia ad Avosso, presso Casella dopo un percorso di circa 15 km.

La sede comunale è nella località di Molino Vecchio, situata nel fondovalle in posizione centrale rispetto alle altre frazioni, molte delle quali contano pochi residenti stabili che aumentano notevolmente nei mesi estivi. Oltre a Molino Vecchio le principali frazioni che costituiscono il comune sono: Carsi, Clavarezza, Frassinello, Nenno, Pareto, Tonno e Senarega e Casareggio.

La valle si sviluppa da est ad ovest; i suoi ripidi versanti sono in gran parte ricoperti di boschi di castagno, rovere, carpino e frassino, mentre alle quote più alte si trovano prati e pascoli. Le poche aree coltivate sono organizzate a terrazzamenti con muri a secco, molti dei quali in stato di abbandono.

I centri abitati sono generalmente disposti a mezza costa, allineati lungo i percorsi delle antiche mulattiere che percorrevano la valle e conducevano verso il Piemonte e la Lombardia. La maggior parte della popolazione risiede nella parte bassa della valle. I nuclei storici dei paesi sono caratterizzati da case in pietra locale (marna), arroccate sui pendii, con le strette vie



Architetto Roberto Castagna

pavimentate anch'esse in pietra e la chiesa generalmente staccata dalle case e in posizione dominante sulla valle.

L'appartamento oggetto della presente perizia si trova in un edificio situato su una delle stradine che attraversano al paesino.

Il paesaggio intorno è composto da casette unifamiliari di due-tre piani immerse nel verde, e l'idea che si ha è quella di un paese a misura d'uomo dove tutti si conoscono e dove si ritrovano nei periodi estivi per godere di un po' di fresco.

L'edificio possiede struttura in muratura molto spessa, la rifinitura esterna è costituita da intonaco grezzo color bianco, per la parte superiore mentre la parte bassa dove è presente la cantina, la muratura è lasciata a vista. In tutto il paese c'è una forte attenzione alla cura delle proprie case e delle pertinenze, infatti sia la facciata principale che i prospetti laterali si presentano in ottimo stato di manutenzione. Si accede alla porta d'ingresso grazie a una scala in pietra che sbarca in un terrazzino di proprietà.

L'appartamento si trova al primo piano dell'edificio composto in totale da 3 piani fuori terra. La copertura è a doppia falda con struttura in legno e rivestimento in coppi. La porta principale di accesso all'appartamento è una porta a battente unico in legno. L'immobile non è dotato di impianto citofonico ma solo di un campanello. Catastalmente all'immobile non è assegnato un numero civico ma a fianco alla porta d'ingresso ho notato una targhetta col numero 25A.

Caratteristiche intrinseche Via F. Vezzani 35

L'appartamento, oggetto della presente stima, posto al piano strada del singolo civico 35 di Via F.Vezzani è accatastato all'U.T.E della Provincia di



Architetto Roberto Castagna

Genova al N.C.E.U. Comune di Genova sezione RIV al Fgl. 37, Particella 17, sub. 3, cat. A/4, classe 4, cons. 4,5 vani, rendita € 278,89.

L'immobile è confinante: con il distacco su via Vezzani su tutti i lati.

L'immobile ha il fronte principale esposto a Nord-Ovest sul distacco su altre proprietà di Via Vezzani. Via Vezzani è una strada molto trafficata larga circa 10 metri con edifici su entrambi i lati, ma l'immobile in oggetto non si affaccia sulla strada principale ma su un distaccamento della stessa che sale con un'unica corsia a servire alcune case sparse tra le quali il civ.35. Vista la posizione sopraelevata dell'appartamento questo pare soleggiato per la maggior parte del giorno e in posizione tranquilla.

L'unità immobiliare è attualmente composta da n. 4,5 vani catastali quali ingresso, sala, cucina, una camera singola e una matrimoniale, un bagno, un disimpegno e due terrazzini pertinenziali in testa e in coda all'edificio. Il tutto si presenta in un discreto stato conservativo.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile si possono così riassumere: i pavimenti sono in piastrelle di cemento di varie fantasie, mentre nel bagno sono in gres tinta scura effetto marmo, tutte 30x30.

Le pareti sono tinteggiate di color bianco in tutti gli ambienti ed è presente uno zoccolo battiscopa in tutte le stanze. I soffitti sono tinteggiati in bianco in tutti gli ambienti.

Il bagno, è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca, e presenta un rivestimento in piastrelle 15x15 bianche fino ad un'altezza di circa 1,50 m. Anche la cucina è rivestita fino un'altezza di circa 1,75 con piastrelle chiare 25x25cm. I serramenti esterni sono persiane alla genovese color verde. I serramenti interni sono prevalentemente in alluminio con vetro doppio tranne la finestra



Architetto Roberto Castagna

della cucina che è stata sostituita con una in PVC bianco vetro doppio.

In cucina è presente una calderina autonoma per il riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda sanitaria della marca Riello; sono presenti caloriferi in alluminio per la diffusione del calore; l'appartamento è dotato di impianto elettrico e gas sottotraccia a norma di legge.

L'altezza interna è di m 2.93 nei vani a Nord, mentre in cucina l'altezza è di m 2.73 e in bagno di m 2.11.

Tutto quanto sopra descritto risulta facilmente rilevabile dalla documentazione fotografica allegata (cifr. All. B).

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare risulta essere di circa mq. 67,23 comprensiva dei mq. dei muri perimetrali come da planimetria dello stato attuale allegata e da pianta di calcolo superficie commerciale (cifr. All. ti - C e D).

- Appartamento $\text{mq. } 67,23 \times 1,00 = \text{mq } 67,23$

- Terrazzi $\text{mq. } 32,90 + 5,60 = 38,5 \times 0,15 = \text{mq } 5,77$

Totale superficie mq. 73,00

Caratteristiche intrinseche Via F. Vezzani 7/1

L'appartamento, oggetto della presente stima, posto al primo piano del civico 7 di Via F.Vezzani è accatastato all'U.T.E della Provincia di Genova al N.C.E.U. Comune di Genova sezione RIV al Fgl. 34, Particella 244, sub. 2, cat. A/3, classe 3, cons. 5,5 vani, rendita € 525,49.

L'immobile è confinante con: Via Vezzani a Nord-Est, il distacco su via Vezzani a Nord-Ovest, il vano scala del civ 7 e il condominio del civ 9 di via Vezzani a Sud-Est e su cavedio e altra ditta a Sud-Ovest.

L'immobile ha il fronte principale esposto a Nord-Est su di Via Vezzani. Via



Architetto Roberto Castagna

Vezzani è una strada molto trafficata larga circa 10 metri con edifici su entrambi i lati, e l'immobile in oggetto si affaccia direttamente sulla strada principale. Poiché l'appartamento è al primo piano ed esposto principalmente a Nord pare che non sia molto soleggiato nella maggior parte del giorno. Come tranquillità si può solo dire che l'immobile confina inferiormente con un bar-tavola calda.

L'unità immobiliare è attualmente composta da n. 5,5 vani catastali quali ingresso, sala e cucina, una camera singola e una matrimoniale, un bagno, un disimpegno e un balcone che si affaccia su via Vezzani. Il tutto si presenta in un buono stato conservativo.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile si possono così riassumere: i pavimenti sono in graniglia alla genovese nelle due camere da letto, nell'ingresso e nel corridoio, mentre in tutte le altre stanze ci sono piastrelle in gres porcellanato 30x30.

Le pareti sono tinteggiate di color bianco in tutti gli ed è presente uno zoccolo battiscopa in tutte le stanze. I soffitti sono tinteggiati in bianco in tutti gli ambienti.

Il bagno, è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, e presenta un rivestimento in piastrelle 20x25 sui toni del rosa fino ad un'altezza di circa 1,80 m. L'angolo che occupa la cucina è rivestito con piastrelle color ocre 30x30cm. I serramenti esterni sono persiane alla genovese color verde. I serramenti interni sono in alluminio taglio termico con vetro doppio.

Non è presente nessun impianto per il riscaldamento bensì solo una stufa della marca Argo posizionata nell'ambiente unico cucina-sala; per la produzione dell'acqua calda sanitaria in bagno è installato un boiler elettrico



Architetto Roberto Castagna

marca Ariston. L'appartamento è dotato di impianto elettrico e gas sottotraccia a norma di legge.

L'altezza interna è di m 3.21 in tutti i vani.

Tutto quanto sopra descritto risulta facilmente rilevabile dalla documentazione fotografica allegata (cifr. All. B).

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare risulta essere di circa mq. 83,70 comprensiva dei mq. dei muri perimetrali e del 50% dei muri in comune come da planimetria dello stato attuale allegata e da pianta di calcolo superficie commerciale (cifr. All.ti - C e D).

- Appartamento mq. 83,70 x 1.00 = mq 83,70

- Balcone mq. 4,00 x 0,25 = mq 1,00

Totale superficie mq. 84,70

Caratteristiche intrinseche Salita Brasile 13/47 scala SX

L'appartamento, oggetto della presente stima, è posto al settimo piano del civico 13 di Salita Brasile ed è accatastato all'U.T.E della Provincia di Genova al N.C.E.U. Comune di Genova sezione BOR al Fgl. 20, Particella 463, sub. 115, cat. A/3, classe 4, cons. 4,5 vani, rendita € 429,95.

L'immobile è confinante con: il distacco su Salita Brasile a Nord e Ovest e con due interni e il vano scala dello stesso condominio sugli altri lati.

L'immobile ha i fronti principali esposti a Nord sul distacco su Salita Brasile. Salita Brasile, nel tratto in cui è locato il civico 13, diviene una strada privata larga circa 10 metri con edifici sparsi, non molto trafficata. Vista la posizione sopraelevata dell'appartamento, nonostante l'esposizione prevalente sia a Nord, pare un appartamento luminoso per la maggior parte del giorno e posto in posizione tranquilla.



Architetto Roberto Castagna

L'unità immobiliare è attualmente composta da n. 4,5 vani catastali quali ingresso, sala, cucina, una matrimoniale, un bagno, una dispensa e un balcone. Il tutto si presenta in buono stato conservativo.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile si possono così riassumere: i pavimenti sono in graniglia alla genovese riquadrata con listelli di marmo bianco, mentre nel pavimento del bagno sono posate piastrelle in gres porcellanato 30x30 color rosa.

Le pareti sono tinteggiate di color bianco in tutti gli ambienti ed è presente uno zoccolo battiscopa in tutte le stanze. I soffitti sono tinteggiati in bianco in tutti gli ambienti.

Il bagno, è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, e presenta un rivestimento in piastrelle 30x30 sui toni del rosa fino ad un'altezza di circa 2,40 m. La fascia della cucina è rivestita con piastrelle in gres porcellanato. I serramenti esterni sono tapparelle in pvc. I serramenti interni sono in alluminio taglio termico con vetro doppio.

E' presente un impianto centralizzato per il riscaldamento mentre per la produzione dell'acqua calda sanitaria in bagno è installato un boiler elettrico dell'Ariston; l'appartamento è dotato di impianto elettrico e gas sottotraccia a norma di legge.

L'altezza interna è di m 3.00 in tutti i vani.

Tutto quanto sopra descritto risulta facilmente rilevabile dalla documentazione fotografica allegata (cifr. All. B).

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare risulta essere di circa mq. 66.55 comprensiva dei mq. dei muri perimetrali e del 50% dei muri in comune come da planimetria dello stato attuale allegata e da pianta di



Architetto Roberto Castagna

calcolo superficie commerciale (cifr. All.ti – C e D).

- Appartamento mq. $66,55 \times 1,00 =$ mq 66,55

- Balcone mq. $4,65 \times 0,25 =$ mq 1,16

Totale superficie mq. 67,70

Caratteristiche intrinseche Località Casareggio 25A

L'appartamento, oggetto della presente stima, posto al primo piano del singolo civico 25A di Località Casareggio è accatastato all'U.T.E della Provincia di Genova al N.C.E.U. Comune di Valbrenna al Fgl. 33, Particella 998, cat. A/5, classe U, cons. 4 vani, rendita € 80,57.

L'immobile è confinante con: il distacco sulla strada comunale a Sud, il mappale 314 e corte di proprietà a Ovest, il mappale 316 a Nord e il mappale 318 a Est.

L'immobile ha il fronte principale esposto a Sud sulla stradina comunale che porta all'interno del paese Casareggio. Vista la posizione l'appartamento pare abbastanza soleggiato per la maggior parte del giorno e in posizione sicuramente tranquilla.

L'unità immobiliare è attualmente composta da: ingresso-sala-cucina e bagno al primo piano, due camere al piano sottotetto, una cantina a piano terra e alcune corti e un terrazzino a piano terra e primo. Il tutto si presenta in buono stato conservativo.

Le caratteristiche di finitura dell'immobile si possono così riassumere: i pavimenti del primo piano sono in piastrelle in gres tipo cotto 30x30 mentre nelle camere al piano sottotetto sono in parquet (tinta doussiè) posato a correre.

Le pareti sono tinteggiate di color bianco in tutti gli ambienti ed è presente



Architetto Roberto Castagna

uno zoccolo battiscopa in tutte le stanze. I soffitti sono tinteggiati in bianco in tutti gli ambienti mentre nel piano sottotetto le travi e il tavolato sono a vista.

Al piano sottotetto si accede tramite una scala a vista in legno e ferro.

Il bagno, è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca, e presenta un rivestimento in piastrelle in gres fino ad un'altezza di circa 1,80 m. La fascia della cucina è rivestita con piastrelle tipo "mattoni". I serramenti esterni sono persiane in legno. I serramenti interni sono in legno con vetro doppio.

Non è presente nessun impianto per il riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda sanitaria se non una stufa a legno posta al primo piano; l'appartamento è dotato di impianto elettrico e gas sottotraccia a norma di legge.

L'altezza interna al primo piano è di m 2,20, nel sottotetto invece si ha un'altezza al colmo di m 2,36 fino a scendere sul perimetro esterno a m 1,16.

La cantina non ha alcun tipo di finitura, il pavimento è in battuto, le pareti sono pietre a viste e il soffitto è sprovvisto di intonaco, si vede infatti la struttura del solaio in travetti e pignatte.

Tutto quanto sopra descritto risulta facilmente rilevabile dalla documentazione fotografica allegata (cifr. All. B).

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare risulta essere di circa mq. 71,70 comprensiva dei mq. dei muri perimetrali come da planimetria dello stato attuale allegata e da pianta di calcolo superficie commerciale (cifr. All.ti C e D).

- Appartamento mq. $37,50 + 34,20 = 71,70 \times 1,00 =$ mq 71,70

- Terrazzo+corte mq. $12,50 + 14,00 = 26,50 \times 0,15 =$ mq 3,97

- Cantina mq. $52,50 \times 0,20 =$ mq 10,50



Architetto Roberto Castagna

Totale superficie

mq. 86,17

4. VALUTAZIONE VALORE VENALE IMMOBILI

Scopo della presente stima è la valutazione del prezzo degli immobili.

Considerazione sui criteri di stima

Considerata la difficoltà a reperire dati riguardanti alloggi omogenei per condizioni di stato e caratteristiche intrinseche a quelli da stimare, appartenenti alla stessa zona, non è stato possibile procedere alla stima per confronto diretto. In siffatta situazione, la valutazione non può che essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo.

Ho proceduto quindi, in seguito alle ricerche effettuate, alla situazione del mercato immobiliare odierna ed alla mia esperienza professionale, alla attribuzione del valore unitario di mercato più congruo all'ordinarietà, sulla base delle caratteristiche estrinseche dei fabbricati, delle reali contrattazioni di mercato avvenute nell'ultimo anno.

Riferimenti Via F. Vezzani, Rivarolo

Ai fini della stima sintetico - comparativa si riferisce quanto segue in ordine a offerte e/o contrattazioni relative a fabbricati assimilabili a quelli in esame sulla piazza del quartiere di Rivarolo, Genova (GE), che risultano essere le seguenti: dalle reali contrattazioni di immobili ritenuti simili effettuate in zona nell'ultimo anno, ho riscontrato che le valutazioni a mq. riferite ad immobili cosiddetti all'ordinarietà risultano essere in media pari a €/mq 1.600,00; dai dati estratti dal servizio reso dall'Agenzia del Territorio, riferiti al secondo semestre del 2013, faremo riferimento al valore medio di mercato tra le abitazioni di tipo civile che varia da 1.500,00 a 2.200,00 €/mq e quelle di tipo economico che varia da 1.050,00 a 1.500,00 €/mq.



Stima diretta Via F. Vezzani 35

Per quanto sopra detto, tenuto conto del taglio dell'immobile, della sua esposizione e collocazione, del tipo e delle caratteristiche dell'edificio e del contesto in cui è inserito, dello stato delle sue finiture interne e della particolare congiuntura economica, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile il valore unitario medio di €/mq. 1.050,00.

Per cui si valuta: €/mq. 1.050,00 x mq. 73,00 = 76.650,00 € che arrotondato a **€ 76.600,00** risulta essere il valore dell'immobile in base alla stima sintetica comparativa all'ordinarietà.

Stima diretta Via F. Vezzani 7/1

Per quanto sopra detto, tenuto conto del taglio dell'immobile, della sua esposizione e collocazione, del tipo e delle caratteristiche dell'edificio e del contesto in cui è inserito, dello stato delle sue finiture interne e della particolare congiuntura economica, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile il valore unitario medio di €/mq. 1.500,00.

Per cui si valuta: €/mq. 1.500,00 x mq. 84,70 = 127.050,00 € che risulta essere il valore dell'immobile in base alla stima sintetica comparativa all'ordinarietà. Essendo 666/1000 una quota e 83/1000 l'altra quota di proprietà di due degli esecutati, l'importo della valutazione in esame risulta essere rispettivamente pari: € 84.582,00 arrotondato a **€84.600** e €10.541,00 arrotondato a **€ 10.500,00**.

Riferimenti Salita Brasile 13/47 scala SX, Bolzaneto

Ai fini della stima sintetica - comparativa si riferisce quanto segue in ordine a offerte e/o contrattazioni relative a fabbricati assimilabili a quelli in esame sulla piazza del quartiere di Bolzaneto, Genova (GE), che risultano essere le



Architetto Roberto Castagna

seguenti: dalle reali contrattazioni di immobili ritenuti simili effettuate in zona nell'ultimo anno, ho riscontrato che le valutazioni a mq. riferite ad immobili cosiddetti all'ordinarietà risultano essere in media pari a €/mq 1.500,00; dai dati estratti dal servizio reso dall'Agenzia del Territorio, riferiti al secondo semestre del 2013, faremo riferimento al valore medio di mercato tra le abitazioni di tipo civile che varia da 1.350,00 a 1.900,00 €/mq.

Stima diretta Salita Brasile 13/47 scala SX

Per quanto sopra detto, tenuto conto del taglio dell'immobile, della sua esposizione e collocazione, del tipo e delle caratteristiche dell'edificio e del contesto in cui è inserito, dello stato delle sue finiture interne e della particolare congiuntura economica, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile il valore unitario medio di €/mq. 1.450,00.

Per cui si valuta: €/mq. 1.450,00 x mq. 67,70 = 98.165,00 € che arrotondato a € 98.000,00 risulta essere il valore dell'immobile in base alla stima sintetica comparativa all'ordinarietà.

Essendo 1/4 la quota di proprietà dell'esecutata, l'importo della valutazione in esame risulta essere pari a 24.500,00 €.

Riferimenti Loc. Casareggio, Valbrevenna

Ai fini della stima sintetica - comparativa si riferisce quanto segue in ordine a offerte e/o contrattazioni relative a fabbricati assimilabili a quelli in esame sulla piazza di tutta la Valbrevenna (GE), che risultano essere le seguenti: dalle reali contrattazioni di immobili ritenuti simili effettuate in zona nell'ultimo anno, ho riscontrato che le valutazioni a mq. riferite ad immobili cosiddetti all'ordinarietà risultano essere in media pari a €/mq 700,00; dai dati estratti dal servizio reso dall'Agenzia del Territorio, riferiti al secondo semestre del



Architetto Roberto Castagna

2013, faremo riferimento al valore medio di mercato tra le abitazioni di tipo civile che varia da 570,00 a 700,00 €/mq.

Stima diretta Loc. Casareggio, Valbrenna

Per quanto sopra detto, tenuto conto del taglio dell'immobile, della sua esposizione e collocazione, del tipo e delle caratteristiche dell'edificio e del contesto in cui è inserito, dello stato delle sue finiture interne e della particolare congiuntura economica, il sottoscritto ritiene di attribuire all'immobile il valore unitario medio di €/mq. 600,00.

Per cui si valuta: €/mq. 600,00 x mq. 86,17 = 51.702,00 € che arrotondato a **€ 51.700,00** risulta essere il valore dell'immobile in base alla stima sintetica comparativa all'ordinarietà.

Essendo 1/4 la quota di proprietà dell'esecutata, l'importo della valutazione in esame risulta essere pari a 12.925,00 € arrotondato per eccesso a **€ 13.000,00.**

5. PREZZO DEGLI IMMOBILI

Stimati come sopra i valori degli immobili allo stato di ordinarietà, si ritiene di dover applicare una percentuale di riduzione pari al 20% che tiene conto di tutti i fattori che regolamentano le esecuzioni immobiliari (Asta) per ogni immobile e aggiungere un'ulteriore percentuale di riduzione pari al 10% che tiene conto della vendita parziale di tre immobili, per cui:

- Via Vezzani 35: € 76.600,00 x 0,80 = € 61.280,00 che, arrotondato per eccesso a **€ 61.300,00** (sessantunomilatrecento euro), risulta essere il valore del bene.

- Via Vezzani 7/1: € 95.000,00 x 0,80 = € 76.000,0

€ 76.000,00 x 0,90 = **€ 68.400,00** (sessantottomilaquattrocento euro) che



Architetto Roberto Castagna

risulta essere il valore del bene.

- Salita Brasile 13/47: € 24.500,00 x 0,80 = € 19.600,00

€ 19.600,00 x 0,90 = € 17.640,00 che, arrotondato per difetto a €17.600,00

(diciassettemilaseicento euro), risulta essere il valore del bene.

- Loc. Casareggio : € 13.000,00 x 0,80 = € 10.400,00

€ 10.400,00 x 0,90 = € 9.360,00 che, arrotondato per eccesso a €9.400,00

(novemilaquattrocento euro), risulta essere il valore del bene.

6. STATO OCCUPAZIONALE

- Via Vezzani 35: attualmente l'immobile risulta libero;

- Via Vezzani 7/1: attualmente l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra

(esecutata);

- Salita Brasile 13/47: attualmente l'immobile risulta occupato dalla mamma

della Sig.ra (esecutata);

- Loc. Casareggio: attualmente l'immobile risulta libero in quanto si tratta di

una residenza prevalentemente estiva.

7. RESIDENZA, STATO CIVILE DEI DEBITORI E PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI

L'esecutato proprietario per 1/1 dell'immobile di Via Vezzani

35, risiede in Via ed è nato a il

L'unica tra gli esecutati che risiede in uno degli immobili periziati è la Sig.

nata a il e risulta essere

proprietaria per 666/1000 dell'immobile sito in Via Vezzani 7/1.

Per il medesimo immobile è proprietario per 83/1000 il Sig.

nato a il e risulta essere residente in



Architetto Roberto Castagna

La quarta esecutata è la Sig.ra _____ nata a _____ il _____

e residente a _____ in Via _____

Dai certificati ipocatastali allegati al fascicolo d'ufficio, l'immobile di Salita Brasile 13/47 e quello di Loc. Casareggio risultano essere per 1/4 di proprietà della Sig.ra _____

8. DATI URBANISTICI E REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate risulta che tutti gli immobili non sono vincolati ai sensi della Parte II (ex L.1089/39) nè ai sensi della Parte III (già L.1497/39) del D.Lgs. 42/04 (beni paesaggistici).

Via Vezzani 35

Da indagini effettuate presso il Comune di Genova - Settore Edilizia Privata, si è riscontrato che il fabbricato in questione è collocato in zona AR-UR del Piano Urbanistico Comunale approvato con D.P.R n. 92 del 7 Dicembre 2011.

Da indagini effettuate presso l'ufficio Agibilità – Settore Edilizia Privata del Comune di Genova relativamente al fabbricato di Via Vezzani 35 non risulta decreto di abitabilità.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi esistente.

Via Vezzani 7/1

Da indagini effettuate presso il Comune di Genova - Settore Edilizia Privata, si è riscontrato che il fabbricato in questione è collocato in zona AR-UR del Piano Urbanistico Comunale approvato con D.P.R n. 92 del 7 Dicembre 2011.

Rispetto alla planimetria catastale nell'unità immobiliare in oggetto è stata



Architetto Roberto Castagna

rilevata una difformità dallo stato dei luoghi consistente nella demolizione di una tramezza tra sala e cucina. L'importo per la sistemazione di tali difformità è di circa € 2.000,00 oltre oneri comunali e oneri di legge.

Da indagini effettuate presso l'ufficio Agibilità – Settore Edilizia Privata del Comune di Genova relativamente al fabbricato di Via F.Vezzani 7 risulta decreto di abitabilità. (cifr. All.ti F)

Salita Brasile 13/47 scala SX

Da indagini effettuate presso il Comune di Genova - Settore Edilizia Privata, si è riscontrato che il fabbricato in questione è collocato in zona AR-UR del Piano Urbanistico Comunale approvato con D.P.R n. 92 del 7 Dicembre 2011.

Rispetto alla planimetria catastale nell'unità immobiliare in oggetto è stata rilevata una piccola difformità dallo stato dei luoghi consistente nella spostamento di una porta in cucina. Ciò che si è riscontrato è che l'immobile è nato così quindi è stato fatto un errore di rappresentazione grafica a catasto. L'importo per la sistemazione di tale difformità è di circa € 500,00 oltre oneri comunali e oneri di legge.

Da indagini effettuate presso l'ufficio Agibilità – Settore Edilizia Privata del Comune di Genova relativamente al fabbricato di Salita Brasile 13 risulta decreto di abitabilità. (cifr. All.ti F)

Loc. Casareggio

Non è stato possibile effettuare indagini presso il Comune della Valbrevenna. Rispetto alla planimetria catastale nell'unità immobiliare in oggetto sono state rilevate difformità dallo stato dei luoghi consistenti nella modifica degli spazi al piano primo e l'utilizzo del piano sottotetto come camere da letto, il quale a



Architetto Roberto Castagna

catasto non risulta denunciato, infatti non compare nemmeno in planimetria.

L'importo per la sistemazione di tali difformità è stimabile in circa € 3.000,00

oltre oneri comunali e oneri di legge, anche se bisognerebbe approfondire

meglio la situazione con gli enti.

9. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Si allegano alla presente oltre ai certificati catastali anche le relative

planimetrie catastali (cifr. All.D).

10. ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si allegano alla presente i certificati di prestazione energetica con i relativi

certificati di protocollazione in Regione (cifr. All.E).

11. FORMALITA', VINCOLI E ONERI

In merito agli edifici di Via Vezzani 35 e Loc. Casareggio, essendo entrambi

edifici isolati non hanno nessuna sorte di onere.

Sull'appartamento di Via Vezzani 7/1, gestito dall'Amm. Malatesta Giorgio,

sono ancora impagate le ultime rate, non ancora scadute, del preventivo

delle spese condominiali 2014.

Per l'appartamento di Salita Brasile 13, amministrato dal Sig. Bertolotto, in

merito ai pagamenti di spese condominiali e riscaldamento risulta a credito.

I beni sono gravati dalle seguenti formalità:

- *Verbale di pignoramento immobili* trascritto a Genova in data 27.02.2014 al

R.P. n. 3290 a favore del Banco Popolare Società Cooperativa con sede in

Verona (C.F. 03700430238) per 1/1 di proprietà contro il Sig. _____

per 8/12 di proprietà contro la Sig.ra _____ per 1/12 di proprietà

contro il Sig. _____ e per 1/4 di proprietà contro la Sig. _____



12. CONCLUSIONI

Concludo la presente relazione peritale riassumendo quanto stimato e cioè:

Via Vezzani 35 (esecutato)

- Valore venale all'ordinarietà € 76.600,00
- Valore della quota eseguita (1/1) € 61.300,00

Via Vezzani 7/1 (esecutata Sig.ra

- Valore venale dell'intero immobile € 127.000,00
- Valore venale all'ordinarietà € 95.000,00
- Valore della quota eseguita (666/1000) € 84.600,00

Via Vezzani 7/1 (esecutato Sig.

- Valore venale dell'intero immobile € 127.000,00
- Valore venale all'ordinarietà € 95.000,00
- Valore della quota eseguita (83/1000) € 10.500,00

Salita Brasile (esecutata Sig.ra

- Valore venale dell'intero immobile € 98.000,00
- Valore venale all'ordinarietà € 24.500,00
- Valore della quota eseguita (1/4) € 17.600,00

Loc. Casareggio (esecutata Sig.ra

- Valore venale dell'intero immobile € 51.700,00
- Valore venale all'ordinarietà € 13.000,00
- Valore della quota eseguita (1/4) € 9.400,00

Genova li, 10.11.2014

In Fede

Dott. Arch.

ROBERTO CASTAGNA

ROBERTO CASTAGNA

(Roberto CASTAGNA)

Si allegano alla presente i seguenti documenti:

- Allegato A : Documentazione fotografica,



Architetto Roberto Castagna

- Allegato B : Planimetrie stato di fatto;
- Allegato C : Planimetrie con calcolo della superficie commerciale;
- Allegato D : Certificati catastali e planimetrie catastali;
- Allegato E : Certificati di Prestazione Energetica;
- Allegato F: Autorizzazione agibilità

Genova li, 10.11.2014

Fede
Dott. Arch.
ROBERTO
CASTAGNA
(Arch. Roberto CASTAGNA)

