

studio associato di ingegneria & architettura  
*ing. roberto rossi arch. corrado poggi*

via illice civ. 6 int. 4 - 16129 genova  
tel. 010-362.11.95 cell. 393-916.32.27 393-916.32.29 fax 010-860.62.06  
e-mail studio@rossipoggi.it partita I.V.A. 03536180106

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice dell'esecuzione 

*Procedura d'espropriazione immobiliare n 919/2012 R.E.*

*Unità immobiliare via Luigi Dottasio civ. n. 7 int. 18 sc. dx, Genova*



*Parte Promotrice*



*Parte Esecutata*

**Consulente Tecnico d'Ufficio**

*ing. Roberto ROSSI*

Genova, 7 Giugno 2013

## Indice della Consulenza Tecnica

1.0 Conferimento dell'incarico .....	pag. 3
2.0 Operazioni peritali.....	pag. 3
3.0 Criteri di stima .....	pag. 4
4.0 Risposte al Quesito .....	pag. 4
5.0 Conclusioni.....	pag. 6

### **1.0 - Conferimento dell'incarico**

Il sottoscritto *ing. Roberto ROSSI*, c.f. RSS RRT 66A22 D969G, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n. 6751 nonché all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, contitolare dello "studio associato di ingegneria & architettura *ing. roberto rossi arch. corrado poggi*" con sede in Genova, via Ilice civ. n. 6 int. 4, c.a.p. 16129, tel. 010 - 362.11.95, fax 010 - 860.62.06, e-mail [studio@rossipoggi.it](mailto:studio@rossipoggi.it), partita I.V.A. 03536180106, avendo ricevuto incarico dal [REDACTED], Giudice dell'esecuzione nella procedura di espropriazione immobiliare n. 919/2012 R.E., relativa all'unità immobiliare sita in Genova, via Luigi Dottesio civ. n. 7 int. 18 scala destra, ha provveduto alla stesura della presente Consulenza Tecnica in risposta al quesito posto dal G. E. al fine di poter dar luogo alle operazioni di vendita di cui alla procedura sopra indicata.

### **2.0 – Operazioni peritali**

Dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in data 20 Maggio 2013, lo scrivente procedeva alle necessarie indagini ed accertamenti presso i preposti uffici Comunali e dell' Agenzia del Territorio. Provvedeva quindi alle verifiche urbanistico – catastali del caso ed all'acquisizione dei documenti richiesti.

Inviata prontamente le comunicazioni di rito, veniva esperito sopralluogo in data 7 Giugno u.s., reperendo esaustiva documentazione fotografica e verificando che il rilievo eseguito per la procedura d'espropriazione n. 718/2011 R.E. in data 27 gennaio 2012 fosse ancora coerente con lo stato dei luoghi.

A conclusione delle operazioni peritali così condotte, si eseguivano le indagini di mercato necessarie alla valorizzazione del bene oggetto di stima.

A fronte delle situazioni accertate veniva quindi redatta la presente C.T.U. .

### **3.0 – Criteri di stima**

Per l'unità immobiliare de quo, lo scrivente ha ritenuto opportuno, al fine della massima attendibilità delle determinazioni raggiunte, procedere con il "metodo per comparazione diretta", assumendo a base del processo estimativo la superficie lorda coperta quale parametro tecnico ed il valore unitario, riferito al metro quadrato, quale parametro finanziario, determinato sulla scorta di recenti compravendite di immobili similari nella medesima zona.

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

I suddetti valori immobiliari sono stati quindi ricercati e determinati a mezzo di indagini di mercato sulle più recenti compravendite, avendo cura di perequarli con l'appartamento in questione in base a parametri oggettivi di natura intrinseca quali la consistenza, l'esposizione, lo stato di conservazione, lo stato di manutenzione, la tecnologia costruttiva, il grado di finitura, etc., a valutazioni di natura estrinseca quali l'ubicazione, la facilità di parcheggio, la distanza dei mezzi pubblici, le infrastrutture, etc. nonché ai comodi ed agli incomodi propri del cespite.

Il risultato è stato quindi confrontato con quanto desumibile dalle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio in modo da conferire allo stesso una veste di ufficialità, limitando così al massimo ogni valutazione di tipo soggettivo.

### **4.0 - Risposte al Quesito**

Verificata anzitutto la completezza della documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 c.p.c., lo scrivente procedeva ad una sommaria descrizione del bene in questione.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, contraddistinta dall'int. 18 della scala destra del civ. n. 7 di via L. Dottesio in Genova, è sita al piano quarto di un edificio avente destinazione d'uso residenziale ubicato nel quartiere di Sampierdarena.

L'unità immobiliare de quo risulta composta da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un corridoio di distribuzione ed un poggiolo.

La rifinitura delle pareti è realizzata con semplice tinteggiatura, mentre nel bagno e nella cucina è presente un rivestimento in piastrelle. Tutti i soffitti risultano tinteggiati con pittura di colore bianco e la pavimentazione dei vari locali è in graniglia di marmo alla genovese.

I serramenti esterni sono in alluminio rivestito di PVC con vetrocamera e tutte le finestre sono dotate di persiane alla genovese. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato, mentre le porte interne sono di legno.

L'appartamento in questione è provvisto di impianto elettrico e di ricezione televisiva; il riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia alimentata a gas metano; lo stabile è privo di ascensore

L'immobile risulta censito al Catasto Urbano dell'Agenzia del Territorio di Genova, sezione SAM, foglio 40, particella 259, subalterno 22, e confina a nord con altra unità immobiliare del medesimo stabile, a est con distacco, a sud con via Bottego e a ovest con via L. Dottesio.

Per quanto attiene il processo estimativo si evidenzia che il valore attuale del cespite in questione, tenuto conto dello stato manutentivo, è ricompreso:

- tra 1.500,00 e 2.250,00 €/mq.

Ne consegue che il valore dell'unità immobiliare è quantificabile in:

abitazione	c.ca 85,00 mq x 1'800,00 €/mq	= € 153'000,00
balcone	c.ca 6,00 mq x 1'800,00 €/mq x 10%	= € 1'080,00

Si evidenzia infine che la distribuzione interna è sostanzialmente conforme alla documentazione catastale, sebbene la cucina è stata trasformata in bagno e la stanza d'angolo è diventata la nuova cucina. A tal proposito andrà quindi presentata una pratica di sanatoria presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova, ed andrà aggiornata la planimetria catastale tramite DOCFA. L'importo complessivo di tali pratiche, sanzioni e diritti di segreteria inclusi è stimato in € 2.000,00.

Il fabbricato infine non è dotato di decreto di abitabilità in quanto antecedente al 1967.

studio associato di ingegneria & architettura  
*ing. roberto rossi arch. corrado poggi*

---

L'esecutata, [REDACTED], come si evince dalla documentazione ipocatastale, risulta proprietaria dell'unità immobiliare in questione per la quota di 1/2, in virtù dell'atto di compravendita notaio *MORELLO* del 5 Marzo 2003, numero di repertorio 89296, e dell'altra metà a seguito dell'atto di donazione notaio *SALATI* del 27 Dicembre 2012, numero di repertorio 14883.

Si segnala infine che l'appartamento non è frazionabile e risulta attualmente occupato dalla esegutata e dai suoi familiari.

### 5.0 - Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto si stima l'immobile int. 18 di via L. Dottessio civ. n. 7 sc. Dx. in € **152'080,00**, già al netto della sanatoria, ed in € **76'040,00** la quota di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] oggetto di procedura d'espropriazione.

Ritenendo con tutto ciò di avere espletato nel migliore dei modi l'incarico affidatomi nel solo interesse di giustizia, resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento ed approfondimento.

Genova, 7 Giugno 2013



*dott. ing. Roberto ROSSI*