

COMMITTENTE:

**TRIBUNALE CIVILE e PENALE di GENOVA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Ruolo del Registro Esecuzioni 125/2013

Giudice Istruttore Dott. Daniele BIANCHI

ESECUTANTE:



ESECUTATO:



INCARICO:

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL BENE

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE:

Provincia: Genova

Comune: Genova

Circoscrizione: Rivarolo

Indirizzo: Via Celesia, civ. 45, int. 3

OGGETTO DELLA RELAZIONE:

RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE D'UFFICIO

C.T.U.:

Studio Tecnico Dott. Ing.



Armando CASAMASSIMA

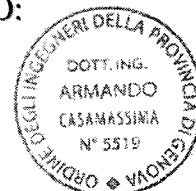
Via Rimassa, 43/12 - 16129 Genova

Tel. e fax.: 010.570.55.01 * e-mail: casamaxima@libero.it

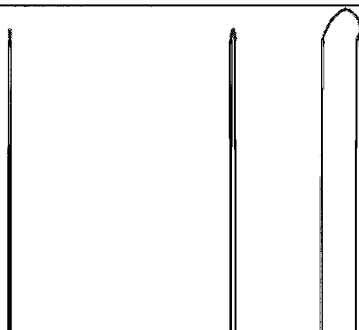
C.F.: CSM RND 57S15 D969W - P.I.: 02680610108

DATA: 17 gennaio 2014

TIMBRO:



FIRMA:

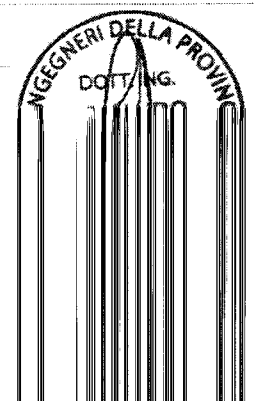


INDICE GENERALE

| | |
|--|---------|
| 1) ORIGINE DELL'INCARICO E QUESITO | Pag. 01 |
| 2) OGGETTO DELL'INCARICO | “ 03 |
| 3) ACCERTAMENTI | “ 03 |
| 4) PROVENIENZE E TRASCRIZIONI | “ 06 |
| 5) MUTUI ED ISCRIZIONI | “ 06 |
| 6) DATI CATASTALI E CONFINI | “ 07 |
| 7) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA | “ 08 |
| 8) DESCRIZIONE DEI BENI | “ 11 |
| 8.1) CARATTERISTICHE ESTRINSECHE | “ 11 |
| 8.2) CARATTERISTICHE INTRINSECHE | “ 13 |
| 8.3) SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE | “ 16 |
| 9) STIMA DEL BENE | “ 19 |
| 9.1) RICHIAMI DOTTRINALI | “ 19 |
| 9.2) STIMA DIRETTA COMPARATIVA | “ 20 |
| A) PARAMETRI DELLA STIMA | “ 21 |
| B) RISULTATO DELLA STIMA | “ 22 |
| 9.3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO | “ 22 |
| A) PARAMETRI DELLA STIMA | “ 22 |
| B) RISULTATO DELLA STIMA | “ 23 |



| | | |
|---|---|----|
| 9.4) STIME ALTERNATIVE | “ | 24 |
| A) STIMA CON CRITERIO APPROSSIMATO | “ | 24 |
| B) VALORE FISCALMENTE AMMISSIBILE | “ | 24 |
| C) VALUTAZIONI DESUNTE DALLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO | “ | 24 |
| 9.5) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE | “ | 26 |
| 10) OSSERVAZIONI FINALI | “ | 26 |
| 11) RISPOSTE AL QUESITO | “ | 27 |
| 12) CONCLUSIONI (ed elenco allegati) | “ | 34 |



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI GENOVA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RUOLO DEL REGISTRO GENERALE 125/2013

Giudice Dott. Daniele BIANCHI

tra l'esecutante

[REDACTED]

e l'esecutato

[REDACTED]

o o O § O o o

VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEI BENI

**RELAZIONE DI PERIZIA DEL
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

o o O § O o o

1) ORIGINE DELL'INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto Dott. Ing. Armando CASAMASSIMA, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 5519, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Genova, dal 19 agosto 1991 ed anche iscritto nell'elenco dei Periti Tecnici del Tribunale Penale, dal 05 dicembre 2001, per le seguenti categorie:

- “Categorie Industriali”, sub-categoria 1, “*Costruzioni civili per servizi sociali, industriali, calcoli e strutture metalliche, in cemento armato ed in altri materiali*”
- “Categorie Industriali”, sub-categoria 2, “*Estimo civile ed industriale e tecnica legale*”;

nonché compresa la Sezione Fallimentare, con studio in Genova, Via A. Ri-



massa, civ. 43, int. 12, nel mese di novembre dell'anno 2013, venivo nominato consulente tecnico d'ufficio per l'espletamento della valutazione estimativa dei beni dell'esecutato a Sig. [REDACTED] nel procedimento di cui al titolo, con invito a presentarsi in data 27 novembre 2013, alle ore 12:00, per il giuramento di rito davanti all'Ill.^{mo} Giudice Istruttore Dott. Daniele BIANCHI.

Il sottoscritto si presentava prestando giuramento nella data prestabilita ed il Giudice Istruttore non fissava alcuna specifica data per l'inizio delle operazioni peritali, assegnando però quale termine ultimo per il deposito della relazione scritta in risposta ai quesiti formulati al C.T.U., sino ad un massimo di 45 giorni prima dell'udienza per la comparizione dei debitori (cfr. con Allegato A), che veniva fissata per il giorno 05 marzo 2014, conseguentemente determinando il termine ultimo per la consegna dell'elaborato peritale, sino al 19 gennaio 2014.

All'udienza di giuramento erano presenti i legali delle parti in causa con l'esclusione di quello dell'esecutato e lo scrivente C.T.U. che accettava l'incarico conferito dal Giudice Istruttore, il quale, tenuto conto delle osservazioni avanzate dalle parti, formulava al C.T.U. medesimo il quesito di rito che per non appesantire il testo che segue, si produce direttamente in calce nella sua versione originale ed integrale (cfr. con Allegato A), posto che comunque sarà pedissequamente riportato nel prosieguo, all'apposito capitolo delle risposte rassegnate al quesito (cfr.).



2) OGGETTO DELL'INCARICO

L'immobile oggetto della presente perizia, è ubicato in Comune di Genova, Via Celesia, civ. 45, int. 3, piano terzo, ed in relazione agli atti di causa, risulta di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato, cui si ascrivono i seguenti dati anagrafici (cfr. con Allegato B):

- [redacted], nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted] e residente presso il suddetto immobile.

Nel certificato dello stato di famiglia e residenza, vengono anche ascritti i seguenti soggetti, anch'essi residenti al medesimo indirizzo:

- [redacted], nato a [redacted] ([redacted]), il [redacted];
- [redacted] nato [redacted] ([redacted]), il [redacted].

Il ricorso nel caso di specie, è stato promosso dalla [redacted] (nel prosieguo per brevità di lettura, semplicemente richiamata con il solo acronimo di [redacted] n.d.r.), in qualità di società mandataria della [redacted] [redacted], banca che ha concesso un mutuo ipotecario alla Sig. [redacted], e che per quanto desumibile dai documenti di causa, la medesima Banca vanta un credito nei confronti dell'esecutato, per mancato versamento di rate pregresse, pari a 78.276.276,59 € oltre ad ulteriori spese e futuri interessi.

3) ACCERTAMENTI

Gli accertamenti iniziarono il giorno stesso dell'udienza di giuramento, immediatamente attivandosi al fine di contattare il diretto



interessato Sig. [REDACTED] proprietario dell'immobile di cui trattasi; tramite le ricerche presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Genova, si apprendevano i dati anagrafici già precedentemente esposti al capitolo 2 (cfr.).

A fine di sveltire gli accertamenti, veniva avviata una ricerca via INTERNET tramite il sito PAGINE BIANCHE, del nominativo dell'esecutato, ma senza alcun risultato in quanto la ricerca non produceva alcun indirizzo e/o numero telefonico utile in tutta la Provincia di Genova.

Contestualmente ed al fine di contattare direttamente l'esecutato, in data 29 novembre 2013 veniva inviata una lettera sia per posta ordinaria che per raccomandata A.R., con l'avviso dell'imminente sopralluogo da effettuarsi nel giorno di lunedì 16 dicembre 2013, alle ore 09:00 (cfr. con Allegato C), che nei giorni seguenti l'esecutato confermava telefonicamente.

Alla data stabilita lo scrivente C.T.U. accompagnato dal Sig. [REDACTED], effettuava regolarmente e senza alcuna difficoltà od ostruzionismo, la visita all'immobile di cui trattasi, che risultava occupato dal medesimo esecutato e dalla sua famiglia.

Gli accertamenti, che si sono protratti per tutto il periodo dell'incarico, proseguivano su tre direttrici distinte:

- lavoro interno d'ufficio, per lo studio della documentazione in possesso e per definirne i punti non chiari, nonché per la redazione della presente rela-



zione;

- accesso presso diversi uffici pubblici e/o privati, col fine di reperire l'eventuale documentazione mancante e per completare le indagini;
- sopralluoghi e ricerca di mercato, per prendere visione dell'immobile e determinarne il più probabile valore di vendita.

Sinteticamente la più significativa attività svolta presso e/o verso terzi, può così riassumersi:

- accessi (due) presso gli uffici tecnici del Comune di Genova, per accertare l'esistenza o meno dei progetti edilizi originali, di eventuali pratiche edilizie afferenti o istanze di sanatoria;
- accessi (due) presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Genova, per ricerche delle planimetrie catastali ed altri significativi accertamenti;
- sopralluoghi (uno) all'immobile;
- accessi (due) presso il Tribunale, per udienza di giuramento e per il deposito della relazione di perizia;
- indagine di mercato.

La redazione della presente relazione proseguiva di pari passo con gli accertamenti effettuati e con il completamento delle indagini svolte, sino al giorno 17 gennaio 2014, data in cui venivano formalmente chiuse le operazioni peritali.



4) PROVENIENZE E TRASCRIZIONI

L'unità immobiliare in oggetto, parte di un fabbricato con destinazione d'uso esclusivamente residenziale, è pervenuta in capo al Sig. [REDACTED] in forza di atti traslativi a legittimazione della proprietà, esaurientemente ripercorsi nel completo *excursus* storico riportato nella relazione notarile redatta in data 06 maggio 2013, dal notaio Dott.^{sa} Mariagrazia MINUTOLI, con studio in Messina, ed a cui si rimanda per ogni migliore e più specifico chiarimento, non reputando utile qui richiamare alcunché al fine di evitare inutili ripetizioni (cfr. con Allegato D).

A completezza di informazione, in calce si produce l'atto di provenienza dell'immobile (cfr. con Allegato E).

5) MUTUI ED ISCRIZIONI

Preteso che non attiene alla sfera di competenza dell'incarico ricevuto la verifica quantitativa in termini monetari della contabilità dare-avere tra intestatari dei mutui ipotecari e/o di finanziamenti e le relative banche o società erogatrici, appreso non si riportano alcunché di relativo alle iscrizioni ipotecarie eventualmente accese presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in quanto esaurientemente illustrate nella relazione notarile redatta in data 06 maggio 2013, dal notaio Dott.^{sa} Mariagrazia MINUTOLI, (vedi sopra) ed a cui si rimanda per ogni migliore e più specifico chiarimento, non reputando utile qui richiamare alcunché al fine di evitare inutili ripetizioni (cfr. con Allegato D).



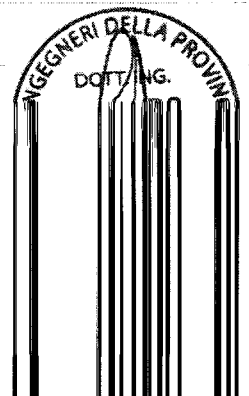
6) DATI CATASTALI E CONFINI

L'unità immobiliare risulta iscritta al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Tecnico Erariale del Comune di Genova e così censita: Provincia di Genova, Comune di Genova, sezione urbana RIV, Via Celesia, civ. 45, int. 3, piano terzo, foglio 33, particella 72, sub. 9, zona censuaria 4, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 € (come risulta dalla consultazione per visura attuale e storica dell'immobile, prodotte in calce quale Allegato F).

L'immobile ad uso abitativo ha i confini così individuabili, con riferimento alla attuale planimetria catastale (cfr. con Allegato G.1):

- nord: muri perimetrali di confine con altra u.i. appartenente al civico 47 del medesimo fabbricato e muri perimetrali prospicienti distacco;
- est: muri perimetrali prospicienti distacco;
- sud: muri perimetrali di confine con altra u.i. appartenente al civico 43 e muri perimetrali prospicienti distacco;
- ovest: muri perimetrali prospicienti Via Celesia;
- sotto: altra unità immobiliare del medesimo fabbricato (int. 2);
- sopra: altra unità immobiliare del medesimo fabbricato (int. 4);
- l'unità immobiliare inoltre confina con il vano scale condominiale, inglobandolo all'interno del proprio perimetro.

Rispetto alla planimetria catastale riportata in Allegato G.1, redatta data 01 dicembre 2005 per comunicazione di diversa distribuzione degli spazi interni, lo stato di fatto risulta formalmente conforme, ma per ulteriori considerazioni



in merito si rimanda al capitolo successivo sin d'ora qui richiamando anche la precedente planimetria catastale (presumibilmente quella originaria), che si produce in Allegato G.2.

7) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

La ricerca condotta presso l'Ufficio Archivio Progetti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova, non ha consentito di ricostruire la storia del fabbricato, in quanto la sua datazione è da far risalire ai primi del 900, quindi non sono disponibile né il progetto originale né il certificato di abitabilità.

Con riferimento alla singola unità immobiliare non risulta depositata alcuna pratica progettuale afferente eventuali modifiche interne.

La ricerca condotta presso l'Ufficio Condono del Comune non ha evidenziato l'esistenza di alcuna istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n° 47, "*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive*", (la c.d. *legge sul condono edilizio*).

Dal punto di vista urbanistico, si rileva che lo strumento attualmente vigente nel Comune, è il Piano Urbanistico Comunale (PUC), e più in dettaglio per quanto attinente la zona di riferimento (cfr. con Allegato H, porzione cerchiata in blu):

- tavola di riferimento del PUC: n° 27;

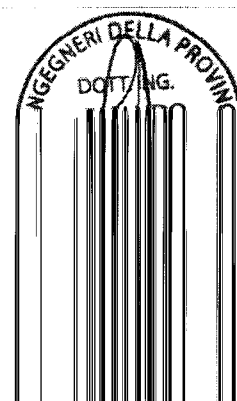


- zona A: *tessuto storico urbano*
- sottozona AS: *struttura urbana storica, comprendente centri e nuclei storici minori, tessuti edilizi e percorsi di valore storico, ville ed edifici antichi di valore architettonico;*
- ambito R: zona di recupero.

Le previsioni di Piano relativamente al fabbricato di cui l'immobile è parte, risultano ininfluenti ai fini della presente perizia, mentre per quanto di riferimento alla disciplina degli interventi ammessi, le prescrizioni sono alquanto articolate e restrittive pertanto si rimanda alla consultazione delle norme di attuazione; giova tuttavia osservare che sono consentiti gli interventi che si qualificano come "manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo", ai sensi dell'art. 31, della Legge 05 agosto 1978, n° 457, "*Norme per l'edilizia residenziale*".

In particolare si precisa che nell'ambito degli stessi, le disposizioni contenute nei vigenti regolamenti igienico-edilizi, si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio e dal suo grado di trasformabilità, nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici dell'immobile.

L'immobile non è soggetto ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, "*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137*" (in sostituzione ed abrogazione della Legge 1089 del 01 giugno 1939, della Legge 1497 del 29 giugno 1939, e del Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999) (cfr. con Allegato I,



zona cerchiata di colore rosso).

In merito alla conformità amministrativa si precisa quanto segue:

- dall'atto di provenienza del bene in capo all'attuale esecutato (cfr. con Allegato E), si evince che la parte in allora venditrice dichiarava, in ottemperanza al disposto dell'articolo 40, secondo comma, Legge 28 febbraio 1985, n° 47, che la costruzione del fabbricato di cui l'immobile oggetto di compravendita era parte, venne iniziata anteriormente al 1 settembre 1967 e che nello stesso immobile non sono state effettuate modifiche che necessitassero di sanatoria;

- stante il fatto che come appena sopra già scritto, presso gli uffici comunali non è stato reperito alcun originario documento progettuale, né successive denunce di variante, né pratiche di sanatoria, consegue che l'unico riferimento attendibile è costituito dalla originaria planimetria catastale (cfr. con Allegato G.2], presumibilmente coeva all'entrata in vigore della Legge 11 agosto 1939, n° 1249, "*Conversione in legge del Regio Decreto Legge 13 aprile 1939, n° 652, concernente accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano*", in conseguenza dei cui articoli 3 e 7, veniva introdotto l'obbligo dell'accertamento generale degli immobili urbani mediante dichiarazione ed annessa planimetria in scala 1:200, da redigersi anche a cura dei medesimi proprietari;

- dal confronto della planimetria catastale di cui sopra con lo stato di fatto,



così come rappresentato nella attuale planimetria catastale (cfr. con Allegato G.1), si deduce che formalmente l'immobile deve classificarsi come non conforme in quanto è stata spostata la parete di separazione tra servizio igienico e camera singola, riducendo le misure della camera ma mantenendo l'accesso del servizio igienico direttamente dalla cucina (senza alcun disimpegno) e senza che le stesse modifiche siano state comunicate all'Ufficio Archivio Progetti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova;

- visto l'art. 38 del Regolamento Edilizio, si precisa che non è consentito l'accesso al bagno direttamente dalla cucina, quindi, l'abuso non può rientrare tra i casi sanabili con apposita pratica ma non sembrerebbe neppure ammissibile ripristinare lo stato dei luoghi nello *status quo*, quindi per poter ottenere più specifiche indicazioni su come procedere, sarà necessario preventivamente contattare il suddetto Servizio comunale.

8) DESCRIZIONE DEI BENI

8.1) CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Rivarolo Ligure, oggi meglio conosciuto con il solo appellativo di Rivarolo è un quartiere industriale e densamente popolato alla periferia nord occidentale di Genova, nella bassa Val Polcevera, comprendente anche le unità urbanistiche di Borzoli Est, Certosa, Teglia, Begato, Fegino e Trasta, che nell'insieme hanno una popolazione di circa 35.000 abitanti.

Il nucleo originario di Rivarolo, situato tra la sponda sinistra del Torrente Polcevera e la collina sovrastante, è ancora ben riconoscibile nonostante



l'impetuosa attività edilizia del Novecento, che sconvolgendo lo sviluppo urbanistico e viario ha modificato significativamente la topografia cittadina; il quartiere è attraversato dalla Strada Statale 35 dei Giovi e dall'Autostrada A7, Genova – Milano, i cui caselli più vicini si trovano a Bolzaneto e Sampierdarena; la viabilità ordinaria è costituita da alcune strade principali (Via M. Canepari, Via G. Jori, Via Celesia, Via Rivarolo, ecc), che forniscono il collegamento tra Sampierdarena e l'entroterra della Val Polcevera.

Il quartiere è assai popoloso e dinamico ed ha destinazione d'uso mista ma prevalentemente industriale dove tuttavia convivono fabbricati residenziali di tipologia popolare od ultrapopolare, anche se non mancano gli uffici, i servizi, i grandi centri commerciali, i mercati rionali ed il piccolo commercio al dettaglio.

L'aspetto più importante del quartiere risiede nella sua naturale predisposizione all'attività commerciale, particolarmente attiva in Via G. Jori, che recentemente ha subito un integrale *restyling*, che poco la discosta dal c.d. Centro cittadino o dalle altre delegazioni maggiormente rinomate; la vicinanza con l'area di Campi e la zona artigianale di Bolzaneto, dove trovano sede punti vendita di importanti società e catene commerciali multinazionali, società di vendita all'ingrosso e di servizi a privati ed aziende, uffici e centri direzionali, favorisce questa peculiarità.

Molto ben collegato con la città tramite le linee di trasporto urbano ella metropolitana (stazione Brin), è anche dotato di una stazione (Rivarolo) della



ferroviaria ordinaria sulla linea Genova-Milano (distante cinque minuti a piedi dall'immobile oggetto di perizia); la zona è caratterizzata dal traffico intenso e dalla cronica carenza di parcheggi sia pubblici che privati: in questo contesto, ovviamente, prevalgono la rumorosità e l'elevato inquinamento atmosferico.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare è parte, si trova nel nucleo storico del quartiere, affacciato sulla parte a centrale di Via Celesia, nella zona a nord del quartiere di Rivarolo, dove l'unità urbanistica di Teglia fa da margine con il quartiere di Bolzaneto.

Si è ritenuto utile far precedere alla documentazione fotografica dell'attuale stato dei luoghi e di cui ai successivi paragrafi, da alcune immagini relative alle riprese aerofotografiche, che bene inquadrano l'ambito di cui trattasi e l'immobile in questione (cfr. con Allegato N, fabbricato contraddistinto dal cerchio rosso).

8.2) CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare è parte, ha destinazione d'uso prevalentemente abitativa e commerciale al piano terra, è una costruzione di tipologia economico-popolare, datata presumibilmente ai primi anni del 1900, con tutte le caratteristiche architettoniche tipiche della zona e dell'epoca in cui venne realizzata, priva inoltre di qualsiasi decoro, fregio, modanatura ornamento, "movimento" della facciata, terrazzi o poggioli. E' poco luminoso, totalmente assente di panoramicità e soggetto a significativo



livello di inquinamento atmosferico ed acustico, a causa del traffico elevato e costante, proveniente dalla strada su cui si affaccia (Via Celesia), nonché privo di qualsiasi pertinenza.

Struttura portante verticale: pietra

Struttura portante orizzontale: in legno consolidata nel tempo con solai in laterocemento

Numero di piani complessivi: cinque, di cui il piano terra destinato agli esercizi commerciali ed i soprastanti quattro correnti ad uso residenziale;

Numero totale delle unità immobiliari: il fabbricato nel suo complesso si sviluppa su tre scale distinte, ciascuna corrispondente ad un diverso numero civico; in quello di cui trattasi, è presente una unità abitativa per piano, per complessive quattro unità;

Numero totale delle unità commerciali (od ad altre destinazioni): due

Possibilità di sviluppo ulteriore: nessuna

Esposizione: prospetto principale a ovest, su via Celesia.

Finiture esterne:

- prospetto nord: in aderenza con altro civico;
- prospetto est: rivestito con intonaco liscio e tinta monocolore;
- prospetto sud: in aderenza con altro civico;
- prospetto ovest: rivestito con intonaco liscio e tinta monocolore;

nel complesso finiture di tipo corrente, con stato di manutenzione insufficiente.



Finiture delle scale e dell'androne:

- **portoncino di ingresso:** in alluminio anodizzato colore argento;
- **androne:** pavimento in piastrelle di ceramica monocottura di tipo corrente; pareti con similperlinato per un'altezza di 150 cm e superiormente rivestimento con intonaco e tinta monocromatica bianca; soffitto con intonaco e tinta monocromatica bianca;
- **scale:** pedate in ardesia; alzate in intonaco e tinta nera; pareti con lambris in tinta per un'altezza di 120 cm e superiormente rivestimento con intonaco e tinta monocromatica bianca; soffitto con intonaco e tinta monocromatica bianca; ringhiera in ferro;
- **ballatoi e pianerottoli:** pavimento in piastrelle di cemento, pareti con lambris in tinta per un'altezza di 120 cm e superiormente rivestimento con intonaco e tinta monocromatica bianca; soffitto con intonaco e tinta monocromatica bianca;
- **il tutto con finiture di tipo economico e pessimo stato di manutenzione (presenza di umidità con scrostamento dell'intonaco e locali atti di vandalismo alle pareti).**

Copertura: a falde, non praticabile, ininfluyente ai fini della perizia.

Ascensore: non presente.

Pertinenze: nessuna.

Documentazione fotografica: in calce è disponibile una sintetica documentazione fotografica (cfr. con Allegato P) relativa ai punti di ripresa più significativi, afferenti gli immediati dintorni del fabbricato e le vie di accesso.



8.3) SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE

Considerazione generali:

- tipologia: civile ultra-popolare;
- piano: terzo;
- distribuzione locali: l'appartamento si sviluppa con una conformazione planimetrica a forma rettangolare e con distribuzione interna non adeguata a causa della mancanza del locale antibagno;
- vani: ingresso-sala, cucina, camera matrimoniale, camera singola, servizio igienico;
- caratteristiche: scarsa silenziosità e panoramicità ma discreta luminosità (è posto al piano terzo, su una strada grande comunicazione);
- pertinenze: nessuna.

Particolari caratteristiche: nessuna.

Esposizione:

- est: su distacco verso altri condomini e zona collinare;
- ovest: su Via Celesia;

Impianti:

- acqua corrente: presente;
- gas: presente;
- riscaldamento: solamente con stufa a gas metano situata in ingresso;
- produzione acqua calda sanitaria: autonomo, con boiler elettrico nel servizio igienico;
- televisivo: presente;



• citofonico: assente;

• telefonico: assente;

• elettrico: fuori norma, in parte sotto traccia ed in parte fuori, con placche di chiusura dei *frutti* di comando ed utilizzazione, in plastica di marca ed uso superati;

Finiture:

• serramenti esterni: di tipo corrente, in alluminio anodizzato colore argento e vetratura di tipo standard;

• imposte: gelosie alla genovese, in alluminio di colore verde oppure ocra secondo i prospetti, di tipo corrente;

• portoncino caposcala: blindato (nuovo), rivestito in legno colore naturale;

• porte interne: tamburate in legno colore naturale, in cattivo stato di manutenzione;

• pavimenti:

- ingresso e camera matrimoniale, in piastrelle di ceramica monocottura di tipo corrente, colore marrone, pezzatura (35*35) cm;

- camera singola, linoleum;

• rivestimenti e finiture soffitti: in tutti i locali, intonaco e tinta monocromatica bianca, liscia;

• stato di manutenzione: sufficiente;

• qualità delle finiture: ultra-economica;

Cucina:

• arredi fissi: lavandino;



- pavimento: piastrelle di graniglia tipo *vecchia genova*, di media pezzatura, a matrice bianca/nera;
- rivestimenti: in piastrelle di ceramica monocottura di tipo corrente, colore bianco, pezzatura (15*15) cm, sino ad una altezza di 120 cm e superiormente intonaco e tinta bianca;
- finiture soffitti: intonaco e tinta monocromatica bianca, liscia;
- rubinetterie: tipo corrente;
- stato di manutenzione: insufficiente;

Servizio igienico:

- pavimento: in piastrelle di ceramica monocottura di tipo corrente, colore bianco, pezzatura (10*10) cm;
- rivestimento: in piastrelle di ceramica monocottura di tipo corrente, colore bianco, pezzatura (20*20) cm, sino quasi a soffitto;
- apparecchi igienici: water, lavabo, vasca da bagno;
- rubinetterie: tipo corrente;
- stato di manutenzione: assolutamente insufficiente.

Stato generale di manutenzione: mediamente discreto tranne che nei locali cucina e bagno dove è del tutto insufficiente, e sempre contraddistinto da finiture di tipo economico.

Disponibilità: attualmente occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Pertinenze: nessuna

Superficie complessiva:

- superficie lorda: $\approx 66 \text{ m}^2$ (comprensiva dei muri perimetrali sino al limite



dell'edificio, dei muri interni e del 50% per quelli in comune);

- superficie netta: $\approx 55 \text{ m}^2$;
- superfici accessorie: nessuna;
- superficie di riferimento: poiché la superficie lorda è superiore alla superficie netta aumentata del 18% (secondo gli usi correnti di piazza), ovvero pari a $\approx 65 \text{ m}^2$, si assume quest'ultima come superficie di riferimento, per non alterare la valutazione commerciale dell'immobile, con l'eccessiva dimensione delle superfici occupate dalle murature perimetrali;

Superficie commerciale: ovvero **superficie convenzionale** (S_{cc}) ai fini commerciali: $S_{cc} \approx 65 \text{ m}^2$

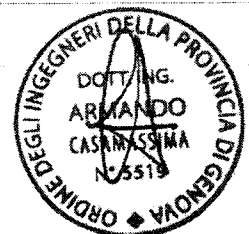
Amministrazione: la conduzione del fabbricato viene gestita direttamente tra i comproprietari e le spese annue forfetarie si stimano in circa 300 €.

Documentazione fotografica: in calce è disponibile una sintetica documentazione fotografica (cfr. con Allegato P) relativa ai punti di ripresa più significativi.

9) STIMA DEL BENE

9.1) RICHIAMI DOTTRINALI

Poiché nella consueta prassi delle relazioni predisposte per conto dell'Amministrazione giudiziaria, tendenzialmente viene preferita la sinteticità delle informazioni fornite piuttosto che l'esaustività dei contenuti che sono alla base delle informazioni medesime, nell'esposizione di questa



relazione peritale viene perseguita la seguente metodologia:

- in una separata trattazione (cfr. con Allegato K), a vantaggio del lettore o non propriamente pratico di questo specifico settore oppure interessato ad accertare l'attendibilità del giudizio di stima enunciato nelle risposte al quesito, sono accuratamente illustrati e commentati i preliminari concetti di base della tecnica estimativa, esponendo in dettaglio i criteri di stima impiegati, nonché le relative formule adottate e la conseguente simbologia di riferimento;
- nei capitoli che seguono invece, per semplicità e brevità di lettura, si riportano unicamente i risultati dei differenti criteri di stima adottati, laddove per omogeneità di consultazione è stata ovviamente utilizzata la medesima simbologia con il testo propedeutico di cui al paragrafo precedente, a cui si rimanda senza la necessità di alcun ulteriore commento aggiuntivo, risultando del tutto autoesplicativa la comparazione.

9.2) STIMA DIRETTA COMPARATIVA

La ricerca di mercato è stata eseguita mediante le inserzioni pubblicitarie (complete di tutti i riferimenti del caso), pubblicate in differenti siti internet dedicati alle compravendite immobiliari e relativamente ad alcuni immobili posti in vendita nel mese di gennaio 2014 nella fascia comprensoriale di Genova-Rivarolo e proprio in Via Celesia, con identica destinazione d'uso residenziale e per quanto possibile, con similari caratteristiche peculiari (cfr. con Allegato J).

Tramite le inserzioni di cui sopra, è stata predisposta una sintetica tabella



riepilogativa che si riporta in calce (cfr. con Allegato L) ed a cui nel prosieguo verrà fatto più specificatamente riferimento.

A) PARAMETRI DELLA STIMA

✓ c_r = coefficiente riduttivo della richiesta = 10% (in considerazione dell'attuale generalizzato stato di crisi del mercato immobiliare)

✓ p_{mp} = "valore medio pesato monoparametrico" (o più semplicemente "media ponderata") del più probabile prezzo unitario di mercato $\approx 989 \text{ €/m}^2$

✓ σ = "deviazione standard" (o scarto quadratico medio) = 142 €/m^2

✓ intervallo di valori ricercato = $(p_{mp} \pm \text{deviazione standard})$:

• prezzo unitario minimo dell'intervallo = $(989-142) = 846 \text{ €/m}^2$

• prezzo unitario massimo dell'intervallo = $(989+142) = 1.131 \text{ €/m}^2$

✓ più probabile prezzo unitario di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima = 1.025 €/m^2 che per evidenti ragioni di opportunità si arrotonda a 1.100 €/m^2

✓ $R^2 = \text{somma residua dei quadrati} = 0,17$

Anche se il valore della somma residua R^2 indica una notevole dispersione dei dati (come per altro già da sé dimostra il grafico), tuttavia il più probabile prezzo unitario di mercato così ricavato (1.100 €/m^2) ricade con ampio margine all'interno dei valori minimo (846 €/m^2) e massimo (1.131 €/m^2)



dell'intervallo di variabilità precedentemente determinato; in conclusione la stima è corretta ed ammissibile.

B) RISULTATO DELLA STIMA

L'esame di tutto quanto sopra esposto, ha pertanto determinato la sottostante valutazione di mercato "a nuovo corrente" (con i totali arrotondati), secondo il criterio della "stima diretta" con riferimento alla superficie commerciale:

$$V_{ml} = 65 \text{ m}^2 * 1.100 \text{ €/m}^2 = 71.500 \text{ €}$$

9.3) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO

A) PARAMETRI DELLA STIMA

✓ R = reddito lordo annuo:

- canone mensile di locazione (presunto ed ammissibile) = 350 €
- canone annuo: 4.200 €

✓ S = spese annue onnicomprensive:

- S_A = spese di amministrazione ordinaria:
 - spese totali di amministrazione ordinaria: 300 €;
 - spese di amministrazione ordinaria rimborsate dal locatario alla proprietà: 30%;
- S_i = spese per imposte e tasse (sul reddito annuo lordo):
 - spese per imposte dirette: 21%
 - spese conseguenti alla fiscalità locale: l'Imposta Municipale sugli Immobili nel caso di specie è pari a $\cong 187$ €/anno, incidendo da sola per il 4,5% sul reddito annuo lordo



- spese per tassa smaltimento rifiuti solidi urbani: 1%

- complessivamente: $\cong 26\%$

• r = rischi di sfritto ed inesigibilità: 4% (alto)

• $S \approx \{[300 - (300 * 30\%)] + [4.200 * (26+4)\%]\} \cong 1.470 \text{ €}$

✓ t = saggio di capitalizzazione:

• E_{um} : tasso medio Euribor desunto dagli ultimi sei mesi di rilevamento = 0,32% (cfr. con sito internet www.telemutuo.it)

• *spread*: ricarico che ogni banca decide di aggiungere al tasso di base quale proprio ricavo: sino al 2011 questo divario si aggirava intorno all' (1,0÷1,5)%, ma oggi con la perdurante crisi finanziaria è oramai arrivato al (2,0÷2,5)%;

• t (al massimo) = $[0,35+(2,0\div 2,5)] = 2,35\div 2,85\%$, che vista l'indeterminatezza di un dato variabile caso per caso ed in ragione della circostanza che l'andamento tendenziale è a salire, si assume per i successivi calcoli, il valore del 2,80%.

B) RISULTATO DELLA STIMA

L'esame di tutto quanto sopra esposto, ha pertanto determinato la sottostante valutazione di mercato "a nuovo corrente" (con i totali arrotondati), secondo il criterio della "stima per capitalizzazione di reddito":

$$V_{m2} = [(4.200 - 1.470) : 0,0280] \cong 97.500 \text{ €}$$



9.4) STIME ALTERNATIVE

A) STIMA CON CRITERIO APPROSSIMATO

Non si tratta di una vera e propria stima, ma di un criterio sbrigativo di valutazione degli immobili di derivazione americana, formulato sulla base degli studi condotti da alcuni istituti specializzati di statistica; avendo tutti i dati necessari già a disposizione dalle stime precedenti ed adottando il coefficiente statistico (a) pari a 30, si determina:

$$V_{m3} = [(4.200 - 1.470) * 30] \cong 81.900 \text{ €}$$

B) VALORE FISCALMENTE AMMISSIBILE

Anche in questo caso non si tratta di una vera e propria stima, ma del semplice confronto con il valore dell'immobile dedotto secondo i criteri ammessi dalla vigente normativa in materia fiscale; posti i seguenti dati catastali (cfr. con Allegato F):

✓ rendita = 278,89 €

✓ categoria: A/4

si determina:

$$V_c = (278,89 * 120 * 1,05) \approx 35.140 \text{ €}$$

da cui si evince che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta molto superiore a quello derivante dal mero calcolo fiscale.

C) VALUTAZIONI DESUNTE DALLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) DELLA AGENZIA DEL TERRITORIO

Poiché qui non si tratta di predisporre una stima di larga massima, lo scri-



vente ritiene ben poco utili le comparazioni con le quotazioni desumibili dalla banca dati OMI e le motivazioni di questa affermazione sono dettagliatamente illustrate al capitolo 4 del separato fascicolo di richiami dottrinali in materia di tecnica estimativa (cfr. con Allegato K).

Ciò a prescindere, poiché però è consuetudine e prassi la comparazione con i dati OMI, si riferisce quanto segue:

- Fascia/zona di riferimento: periferica Rivarolo (Via Jori, - Via Mezzani - Via Canepari)
- Codice di zona: D49
- Microzona catastale n° 22
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Destinazione: Residenziale.
- classificazione secondo lo stato di conservazione: normale
- classificazione secondo la tipologia dell'immobile: secondo quanto statuito nel "*Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare*", edito dall'Agenzia del Territorio (versione 1, luglio 2005), comparando le singole caratteristiche dell'immobile di cui trattasi con quelle di riferimento riportate nel testo sopra richiamato, a rigore la classificazione è "*abitazione di tipo economico*".
- valori di mercato indicati nella banca dato dell'OMI (cfr. con Allegato M):
abitazione di tipo economico: min. 1.100 €/m² – max. 1.600 €/m²
- dato lo stato manutentivo dell'immobile, si assume a riferimento il valore unitario più basso, ossia pari a 1.100 €/m² che si può definire perfettamente in linea con quelli precedenti;



- presunto valore commerciale dell'immobile calcolato sulla superficie commerciale (che nel caso di specie sviluppa 65 m²):

$$(65 * 1.100) = 71.500 \text{ €}$$

9.5) STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE

In definitiva, ai fini di perizia si assume il valore medio (arrotondato) tra i primi tre inizialmente determinati, ovvero:

$$V_p = [(V_{m1} + V_{m2} + V_{m3}) : 3] = [(71.500 + 97.500 + 81.900) : 3] \cong 84.000 \text{ €}$$

10) OSSERVAZIONI FINALI

Date le finalità della presente perizia, è da presumere l'alienazione tramite vendita all'incanto, pertanto si è ritenuto opportuno dover affiggere il valore di mercato così come determinato precedentemente, con i sottostanti due consueti coefficienti riduttivi:

- η_1 = coefficiente riduttivo per vendita all'incanto = 95%
- η_2 = coefficiente riduttivo per difficoltà oggettive connesse con l'immobile di qui trattasi = 90%

Sostituendo si ottiene (arrotondando per eccesso):

$$V_i = 84.000 * 95 \% * 90 \% \cong 71.820 \text{ €} \rightarrow 72.000 \text{ €}$$

Null'altro da segnalare, quindi nulla osta alla vendita dell'immobile; alcune annotazioni finali prima di concludere:

- le stime formulate con i metodi analitici, determinano un valore di mercato perfettamente in linea con quello derivante dalla stima diretta ma molto più



alto del valore fiscalmente ammissibile, a riprova e conforto della discreta appetibilità dell'immobile quale fonte di reddito ai soli fini locativi;

b) dal punto di vista della regolarità amministrativa, l'immobile deve classificarsi come non conforme;

c) stante la circostanza che dagli atti di causa risulta che a tutt'oggi l'esecutante [REDACTED], vanta crediti nei confronti del Sig. [REDACTED] [REDACTED], per un ammontare complessivo pari a ≈ 79.000 €, il tutto oltre a futuri interessi e spese, se ne deduce che tramite la vendita del bene all'incanto, la creditrice non potrà rientrare delle insolvenze dell'esecutato.

11) RISPOSTE AL QUESITO

Per facilità di lettura, alla luce di tutto quanto sopra esposto si ritiene di poter sintetizzare i concetti precedentemente espressi in queste poche righe di risposta all'articolato quesito formulato, che appresso si riporta integralmente:

a) **Quesito:** *“verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei ...”;*

Risposta:

➤ Art. 567 del C.P.C.: *“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione*



può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

➤ agli atti di causa era regolarmente depositata tutta la documentazione prevista dall'art. 567 del C.P.C. ed altra è stata integrata dallo scrivente C.T.U.;

b) **Quesito:** “ ... *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;*

Risposta:

➤ previo rituale comunicazione di avviso alle parti, l'immobile è stato ispezionato in data 16 dicembre 2013;

➤ all'immobile è stato assegnato un valore commerciale pari a 84.000 €, ridotto a 72.000 € trattandosi di vendita per incanto, così come meglio specificato ai capitoli 9 e 10, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ non dovendosi predisporre una stima di larga massima, lo scrivente ritiene ben poco utili le comparazioni con le quotazioni desumibili dalla banca dati OMI (cfr. con cap. 4 del separato fascicolo di richiami dottrinali in materia di tecnica estimativa, riportato in Allegato K);



➤ ciò a prescindere, benché la comparazione con i dati OMI non sia una specifica richiesta del quesito, si riferisce quanto segue:

-valore unitario assunto a riferimento dai dati OMI, preliminarmente effettuate tutte le debite considerazioni del caso: 1.100 €/m²

-presunto valore commerciale dell'immobile calcolato sulla superficie lorda: 71.500 €;

c) **Quesito:** “ ... a rediga o, se non abilitato, acquisisca la certificazione energetica dell'immobile; si raccomanda a tale proposito di indicare con precisione, nella richiesta di compenso, gli elementi rilevanti per la liquidazione del compenso o della spesa relativa a tale adempimento”.

Risposta:

➤ La classe energetica dell'appartamento è la “G”, come si evince dall'attestato di certificazione n° 1974, in data 13 gennaio 2014, a firma del Dott. Ing. Marcello GOTTA (cfr. con Allegato Q).

d) **Quesito:** “ ... faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; a questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire anche tramite collaboratori presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a



pena di decadenza;

Risposta:

- alcuni documenti erano già disponibili agli atti della procedura, altri sono stati reperiti in proprio dallo scrivente;
- i dati catastali e confini stato stati puntualmente riportati al capitolo 6, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento.

2. una sommaria descrizione del bene;

Risposta:

- l'immobile è stato dettagliatamente descritto in ogni sua caratteristica ai capitoli 8, 8.1, 8.2 e 8.3 a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;
- la planimetria dell'appartamento prodotto in calce quale Allegato G.1, consente di concerto con le descrizioni scritte e le documentazioni fotografiche, una chiara visione dell'immobile in oggetto.

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;

Risposta:

- in relazione agli atti di causa e dagli accertamenti eseguiti risultano i seguenti dati anagrafici e titoli di proprietà: l'immobile è di piena ed esclusiva proprietà, dell'esecutato Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED] e residente in [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], il tutto così come meglio specificato ai ca-



pitoli 2 e 4, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato che ivi risiede assieme ai due figli, così come meglio specificato al capitolo 3, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento.

4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche 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; dovranno essere indicati:

§ le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

§ gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

§ le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

§ gli altri pesi o limitazioni d'uso (esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

Risposta:

➤ per ogni informazione e commento relativamente a trascrizioni ed iscrizioni, si rimanda direttamente ai capitoli 4 e 5;

➤ l'immobile non è soggetto ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai



sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137" (in sostituzione ed abrogazione della Legge 1089 del 01 giugno 1939, della Legge 1497 del 29 giugno 1939, e del Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999), così come meglio specificato al capitolo 7, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

➤ in relazione agli atti di causa ed agli accertamenti espletati, l'immobile non risulta gravato da altri vincoli, oneri, servitù, pesi o limitazioni d'uso;

5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; dovranno essere indicati:

§ le iscrizioni ipotecarie

§ i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

Risposta:

➤ per ogni informazione e commento relativamente a trascrizioni ed iscrizioni, si rimanda direttamente ai capitoli 4 e 5;

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;

Risposta:

➤ le questioni inerenti la regolarità edilizia, l'eventuale esistenza di varianti e/o di istanze di sanatoria, nonché il decreto di abitabilità, sono



state esaustivamente illustrate in ogni loro aspetto al capitolo 7, a cui si rimanda per ogni ulteriore e più specifico chiarimento;

- in sintesi si può riferire che l'immobile deve classificarsi come non conforme e quindi necessitante o di una apposita istanza di sanatoria oppure il ripristino dello stato dei luoghi in quello antecedente.

e) **Quesito:** “ ... 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...”;

Risposta:

- le disquisizioni inerenti la proprietà sono già state precedentemente esposte;
- l'immobile è indivisibile;

Ulteriori richieste del quesito:

L'esperto dovrà:

- *sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, ed avvertire il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;*
- *riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del 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 aderiscano tutti gli altri creditori;

➤ *formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti”.*

Risposta: la consulenza tecnica d’ufficio si è svolta regolarmente e senza impedimenti di sorta, per cui non si ritiene di dover aggiungere alcunché ad integrazione di quanto già in precedenza riferito e descritto.

12) CONCLUSIONI

Con la presente relazione tecnica di perizia, redatta sulla base dei sopralluoghi effettuati, sulle informazioni assunte e salvo ogni migliore accertamento che potesse essere rilevato da ulteriore nuova documentazione prodotta dalle parti, nel pieno convincimento delle motivazioni addotte e nella consapevole veridicità delle informazioni riportate, lo scrivente ritiene, per tutto quanto sopra esposto, di aver fornito un’esauriente risposta al quesito posto, nel pieno rispetto della verità, rimanendo a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento, demandando all’insindacabile apprezzamento (o meno) dell’Ill.^{mo} Giudice Istruttore, ogni valutazione di merito sull’attendibilità dei contenuti della presente relazione, sulla regolarità delle operazioni peritali e sulla correttezza dell’operato dello scrivente.

Alla presente, prodotta in carta semplice in quanto esente da bollo più altre due copie in carta semplice, si allegano a maggior chiarimento dell’esposizione scritta:

A] Verbale di udienza di giuramento e quesito formulato al C.T.U.;



B] Certificati anagrafici;

C] Corrispondenza;

D] Relazione notarile redatta dal notaio Dott.^{ssa} Mariagrazia MINUTOLI;

E] Atto di provenienza;

F] Consultazione per visura catastale attuale e storica;

G] Planimetrie catastali:

- G.1] planimetria attuale;

- G.2] planimetria precedente;

H] Stralcio cartografia P.U.C.;

I] Stralcio cartografia del Piano Comunale dei Beni Culturali e Paesaggistici
Soggetti a Tutela;

K] Richiami dottrinali relativi alle procedure di stima;

J] Inserzioni pubblicitarie relative alla vendita di appartamenti nel Comune di
Genova, quartiere Rivarolo, nel mese di gennaio 2014;

L] Tabella riepilogativa dei dati commerciali desunti dalle indagini di merca-
to condotte tramite le inserzioni pubblicitarie dei siti specializzati nelle
compravendite di immobili;

M] Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;

N] Ripresa fotografica satellitare;

P] Documentazione fotografica;

Q] Certificazione energetica.

Letto, confermato e sottoscritto, addì 17 gennaio 2014, il C.T.U., Dott. Ing.
Armando CASAMASSIMA

o o O § O o o

