

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.E. N°666/2015**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

❖ **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

Creditore procedente

Avv. Federica Oronzo

Avv. Alberto Oronzo

Avv. Stefano Bazzani

c o n t r o

❖

Esecutato

\* \* \* \* \*

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Paola ZAMPIERI

RELAZIONE DI STIMA DELL' IMMOBILE SITO

IN VIA NOCE BELLA CIV. 1A, 16164 GENOVA

\* \* \* \* \*

Esperto d' Ufficio :

arch. Antonella De Gaetano

C.so Aurelio Saffi 35/7, 16128 - Genova -

Tel.338 9255695

*Genova, 25 ottobre 2016*

**INDICE:**

Premessa ed estremi dell'incarico	pag. 3
Risposte ai quesiti	" 7
A1 completezza della documentazione ...	" 7
A2 determinazione valore di mercato	" 7
B1 identificazione del bene...	" 10
B2 sommaria descrizione del bene	" 11
B3 la proprietà attuale del bene...	" 14
B4 stato di possesso	" 14
B5 formalità ... carico dell'acquirente	" 17
B6 formalità non opponibili	" 17
B7 regolarità edilizia, urbanistica, agibilità	" 18
C Attestazione di Prestazione Energetica	" 20
D Nel caso si tratti di quota indivisa ...	" 21

**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- All.to A Riscontro raccomandate inviate
- All.to B Banche Dati delle Quotazioni Immobiliari
- All.to C Rilievo stato attuale
- All.to D Documentazione catastale
- All.to E Documentazione fotografica planimetria punti di vista fotografici
- All.to F Stralci cartografici
- All.to G Certificati residenza, stato famiglia ed estratto per riassunto atto di matrimonio
- All.to H Attestato di Prestazione Energetica
- All.to I Certificazione notarile e nota di trascrizione assegnazione immobile
- All.to L Documentazione Uffici Tecnici Edilizia- Comune di Genova

**PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO**

La sottoscritta arch. Antonella De Gaetano con studio in Genova, C.so A.Saffi civ. 35 int. 7, tel. 338 9255695, PEC: antonella.degaetano@archiworldpec.it, libero professionista, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n° 1528, nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dal G.E. Ill.mo Dott. Paola Zampieri, esperto d'Ufficio ed ha prestato il giuramento di rito il giorno 21/04/2016

L'Ill.mo Giudice ha posto i seguenti quesiti:

**P.to A**

**A1-** verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. gli atti mancanti o inadeguati;

**A2** - provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i

massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;  
faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

**P.to B**

**B1** - l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente 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.

**B2** - una sommaria descrizione del bene;

**B3** - la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni;

**B4** - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

**B5** - 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; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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 nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

**B6** - 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;

**B7** - la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni

già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

**P.to C**

**C** - Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

**P.to D**

**D** - Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti 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.

\*\*\*\*\*

In relazione all'incarico ricevuto il perito sottoscritto ha:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio della Provincia di Genova, Ufficio Cartografico ed Ufficio Tecnico del Comune di Genova, Ufficio Anagrafe ed Ufficio Stato Civile dei Comuni di Genova, Magenta e Massarosa);
- compiuto, in data mercoledì 01/06/2016 alle ore 10,30, l'accesso al bene pignorato sito in Provincia di Genova, Comune di Genova, costituito dall'immobile ad uso abitazione individuato dal civ. 1A interno unico di via Noce Bella, posto ai piani terra e 1°, oltre al giardino annesso.

\* \* \* \* \*



metro quadrato di superficie commerciale. Effettuati gli opportuni raffronti con immobili adibiti ad abitazione nelle zone adiacenti e/o limitrofe di cui sono noti i valori recenti di compravendita, dei valori dell'Osservatorio Quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio che indicano un minimo di € 1.500/mq ed un massimo di € 2.200/mq , per immobili civili, di conseguenza il valore medio è di € 1.850/mq, per uno stato conservativo normale e valori da € 1.150/mq ad € 1600/mq e di conseguenza un valore medio di circa € 1.350/mq per immobili di tipo economico.

Il valore di stima indicato dal Borsino Immobiliare per le abitazioni di tipo civile site nella zona è pari a € 1.518/mq mentre per le abitazioni di tipo economico riporta un valore pari ad € 1.206/mq. Dal confronto si evince che, per la zona in cui sorge l'edificio cui appartiene l'immobile, i valori medi indicati dal Borsino immobiliare sono in linea con i valori minimi OMI, i quali risultano compatibili anche con i valori rinvenuti durante l'analisi di mercato eseguita.

Si applicano i fattori correttivi seguenti:

- incrementativi del valore quali: 1) buona distribuzione interna ed illuminazione, 2) ottimo stato di manutenzione derivante dalla recente ristrutturazione, 3) accesso autonomo

- decrementativi: 1) accesso da via pedonale, 2) difficoltà di parcheggio in zona, 3) esiguità di servizi nelle immediate vicinanze (si rimanda per tale analisi al punto B 2.2),

Per quanto sopra esposto, il valore di mercato a metro quadrato dell'immobile in esame, considerato in condizioni normali, è stimato in €1.600,00.

**Ciò determina un valore complessivo dell'immobile, libero da vincoli**

**d'occupazione, pari ad € 134.400,00 (Euro centotrentaquattromilaquattrocento/00)**

Esposizione analitica adeguamenti e correzioni di stima:

1. Oneri regolarizzazione urbanistica ed edilizia
2. Lo stato d'uso e di manutenzione
3. Lo stato di possesso

4. Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili

5. Spese condominiali insolute

L'immobile in oggetto non necessita di detrazioni del valore indicato di cui ai punti 1,2,4,5; mentre saranno valutate, di seguito, le detrazioni dovute al diritto di godimento, eventualmente opponibile, insistente sull'immobile nei tre casiesaminati.

**Per Stato di occupazione:**

- 1) Diritto di godimento a favore [REDACTED]

per il dettaglio si rimanda al punto B.4, si effettua una riduzione del valore pari al 85% della stima sopra effettuata e pertanto:

si stima l'immobile gravato dal vincolo di godimento a favore [REDACTED]

€ 134.400,00 x (-85%) = € 20.160,00 arr. € 20.000,00

- 2) Diritto di godimento a favore del figlio minore fino al raggiungimento della maggiore età, quindi per la durata di 13 anni:

per il dettaglio si rimanda al punto B.4, si effettua una riduzione del valore pari al 45% della stima sopra effettuata e pertanto:

si stima l'immobile gravato dal vincolo di godimento a favore del figlio minore fino al raggiungimento della maggiore età

€ 134.400,00 x (-45%) = € 73.920,00 arr. € 74.000,00

- 3) Diritto di godimento a favore del figlio minore fino al raggiungimento dell'autonomia economica, quindi per la durata di 21 anni:

per il dettaglio si rimanda al punto B.4, si effettua una riduzione del valore pari al 55% della stima sopra effettuata e pertanto:

si stima l'immobile gravato dal vincolo di godimento a favore del figlio minore fino al raggiungimento dell'autonomia economica

€ 134.400,00 x (-55%) = € 60.480,00 arr. € 60.500,00

In ragione delle valutazioni sopra svolte, i valori di stima risultano essere le seguenti:

- **Stato libero:**  
€ 134.400,00 (euro centotrentaquattromilaquattrocento/00)
- **Diritto di godimento a favore [REDACTED]:**  
€ 20.000,00 (euro ventimila/00)
- **Diritto di Godimento a favore del figlio minore (durata anni 13):**  
€ 74.000,00 (euro settantaquattromila/00)
- **Diritto di Godimento a favore del figlio minore (durata anni 21):**  
€ 60.500,00 (euro sessantamilaciquecento/00)

\* \* \* \* \*

**In risposta al punto B**

**B.1 Identificazione del bene, confini e dati catastali**

**B.1.1 – Ubicazione**

I beni pignorati sono costituiti da:

proprietà per l'intero di un immobile ad uso residenziale, gravato da diritto di godimento, sito in Provincia di Genova, Comune di Genova, precisamente in via Noce Bella civ. n.1A, piano terra e 1° oltre le aree esterne facenti parte della proprietà.

**B.1.2 - Riferimenti catastali (Cfr. All.to D – Visure e planimetrie catastali)**

L'immobile è sito in Genova (Ge), via Noce Bella civ. n. 1A, piano terra e primo, risulta iscritto al C.E.U del Comune di Genova in capo a:

[REDACTED],

proprietà per 1/1 con i seguenti riferimenti:

Comune di Genova; Sez Urb. PON, foglio 3, particella 383, cat. A/4, classe 3, vani 4,5, superficie catastale totale 70 mq totale escluse aree scoperte 70, rendita € 232,41.

Mappali terreno correlati Sezione D, Foglio 3, Particella 542.

**Si segnala che la situazione catastale non è aggiornata con la situazione edilizia riscontrata presso l'Ufficio Condono edilizio, seppur, come risulta dalla**

Concessione in sanatoria e dalla visura storica catastale, la pratica è stata presentata all'ufficio Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali in data 25.03.1988, in atti dal 10.11.1993, ciò è confermato dall'avvenuto aggiornamento del Catasto Terreni. Si ritiene che si possa richiedere all'Ufficio Condono Edilizio di produrre copia e, successivamente, richiederne l'acquisizione al Catasto, in tal modo quest'ultimo passaggio sarà a titolo gratuito, restano escluse le spese professionali da riconoscere ad un eventuale incaricato.

(Cfr. All.to D – Planimetrie e Visure catastali )

### **B.1.3 – Confini**

Abitazione:

L'immobile ad uso abitativo, tramite il giardino annesso, confina partendo da Nord e procedendo in senso orario:

- tramite muri perimetrali con distacco su terreno contraddistinto dagli identificativi del catasto terreni Genova D Foglio 3 All: B, Particella 1372; tramite muri perimetrali con distacco su terreno contraddistinto dagli identificativi del catasto terreni Genova D Foglio 3 All: B, Particella 1374; tramite muri in comunione con edificio contraddistinto dal civ. 1 di via Noce Bella e civv. 3, 3B, 3D, 3E di via Cesino; tramite muri perimetrali con via Noce Bella.

\* \* \* \* \*

## **B.2. Sommara descrizione del bene**

### **B.2.1 Caratteristiche del fabbricato contenente l'immobile oggetto della stima.**

**(Cfr. All.ti E – Documentazione fotografica; Planimetria con rif.Foto)**

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato realizzato parzialmente in aderenza all'immobile contraddistinto dal civ. 1 di via Noce Bella e civv. 3, 3B, 3D, 3E di via Cesino ed avente accesso indipendente. L'immobile in esame è sito nel Comune di Genova (GE) in via Noce Bella civ. 1A.

Via Noce Bella si trova nel quartiere di Pontedecimo nel Municipio V Valpolcevera in prossimità di via Campomorone.

La zona è prevalentemente residenziale, in un contesto dotato di modeste infrastrutture. L'accesso all'abitazione avviene dalla pedonale via Noce Bella, raggiungibile attraverso un tratto pedonale di via Cesino; il percorso da effettuare, tuttavia, è breve. La quota d'ingresso all'abitazione è rialzata rispetto a quella stradale e raggiungibile tramite alcuni gradini.

La struttura portante è in pietra e la copertura in legno a falde inclinate.

Le facciate del corpo originario sono in pietra a vista mentre quelle del corpo aggiunto con ampliamento negli anni '80 sono intonacate e tinteggiate color crema. Gli infissi sono persiane alla genovese metalliche color verde.

L'immobile è stato interamente ristrutturato pertanto le facciate si presentano in buono stato.

Completa la proprietà un'area esterna, disposta su due livelli collegati da scala.

#### **B.2.2 – Consistenza (Cfr. All.to C – rilievo stato attuale, All.to L – Documentazione Uffici Tecnici Edilizia-Comune)**

L'unità immobiliare, a destinazione residenziale, è composta:

- al piano terra da: soggiorno, cucina e un piccolo ripostiglio
- al piano primo da: due camere, piccolo disimpegno dal quale si può accedere al giardino e locale igienico.
- Completa la proprietà un'area verde adibita a giardino di superficie pari a circa 72,00 mq.

Unità immobiliare ad uso abitazione:

- o Superficie lorda: mq 80,50
- o Superficie netta: mq 63,50
- o superficie giardino: mq. 72, incidenza ai fini del calcolo della superficie commerciale 10% per 25 mq e 2% per i rimanenti 47 mq = mq 3,44

Totale superficie Commerciale mq 83,94 arr. mq. 84,00

### **B.2.3 - Finiture ( Cfr. All.to E – Documentazione fotografica )**

Finiture abitazione

Pavimenti: i pavimenti sono in piastrelle ceramiche posate a 45°, nel bagno e nelle camere sono color beige mentre al piano terra sono color cotto.

Le scale interne hanno pedate ed alzate in marmo con battiscopa decorativo in pietra a spacco di taglio e posa irregolari.

In generale i pavimenti sono in buono stato di manutenzione.

Rivestimenti: I soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati.

Le pareti del locale igienico sono tinteggiate e rivestite in piastrelle di ceramica con bordure decorate fino ad un'altezza di circa 120 cm.

Nella cucina è presente un rivestimento in piastrelle quadrate 10x10 limitato alla fascia di parete tra il top ed i pensili.

Infissi interni: Le porte delle camere sono in tamburato in buono stato di manutenzione, la porta del ripostiglio è a soffietto mentre la porta del locale igienico è scorrevole tipo scrigno.

Finestre: in legno con vetro camera, in buone condizioni.

Serramenti esterni: : Il portoncino di ingresso, posto al piano terra, è blindato a un'anta con sopra luce fisso; sull'esterno è presente anche un contro-portone in legno. La porta di accesso al giardino, posta al piano primo, è metallica non blindata e di color verde.

Le persiane esterne, ove presenti, sono in alluminio color verde.

L'accesso alla proprietà avviene tramite cancello in ferro, a disegno semplice, verniciato.

Complessivamente l'immobile si presenta in buono stato manutentivo.

### **B.2.4 - Esposizione e luminosità**

Le finestre hanno dimensioni adeguate e pertanto l'abitazione risulta essere sufficientemente luminosa.

### **B.2.5 - Impianti tecnologici**

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico.

L'abitazione è termo-autonoma con impianto combinato per acqua calda e riscaldamento.

Sono presenti impianto tv e citofonico.

\* \* \* \*

### **B.3- La proprietà attuale del bene e... ( Cfr All.to I – certificazione notarile agli atti)**

#### Titoli di Provenienza:

Dall'esame della documentazione agli atti risulta che:

- al ventennio l'immobile in oggetto risultava di proprietà del [REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, per titoli antecedenti al ventennio;
- con atto autenticato nelle firme dal Notaio Piero Biglia di Genova in data 4 ottobre 2004, repertorio n. 21682/13840, trascritto a Genova il 26 ottobre 2004 ai nn. 51043/31403, [REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, vendeva l'immobile in oggetto [REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

\* \* \* \*

### **B.4- Stato di possesso del bene ( Cfr All.to D – visura catastale storica : All.ti I - certificazione notarile agli atti: All.to G – Stato di Famiglia )**

L'immobile ad uso abitativo sito in Genova (GE), via Noce Bella 1A , piani terra e primo, alla data del 21/04/2016, risulta di proprietà di:

[REDACTED]  
proprietà per 1/1.

Attualmente nell'immobile risulta residente [REDACTED]  
[REDACTED] in regime

di separazione dei beni, alla quale è assegnato il diritto di godimento dell'immobile in oggetto **con atto del Tribunale di Genova del 21 luglio 2014**, rep. n. 1734/2014, **trascritto a Genova in data 1 dicembre 2014** ai nn. 27752/21691. [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
**Si evidenzia che il pignoramento è stato trascritto a Genova in data 09.09.2015, mentre l'ipoteca volontaria è stata iscritta in data 04 10.2007.**

In aggiunta alla stima dell'immobile considerato libero, si considerano le detrazioni dovute alle tre opzioni temporali del vincolo, di seguito descritte:

- nel primo caso si considera che il vincolo sull'immobile si estenda per tutta la vita

[REDACTED]  
■ nel secondo caso si considera che il vincolo sull'immobile sia limitato al raggiungimento della maggiore età del minore [REDACTED]

[REDACTED]  
- nel terzo caso si considera che il vincolo sull'immobile si estenda al raggiungimento, da parte del minore [REDACTED], dell'autonomia economica.

La scrivente ritiene che possa considerarsi raggiunta l'autonomia economica all'età di anni 26 ultimato il percorso formativo universitario.

Per calcolare il deprezzamento dell'immobile, dovuto al vincolo sull'occupazione del bene, si farà riferimento al prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale del 0,50% in vigore alla data del pignoramento e cioè riferite all'anno 2015 che, per comodità di lettura si riporta nel seguito.

Sempre alla data del pignoramento si farà riferimento per il calcolo degli anni di occupazione dell'immobile.

Anno di riferimento: 2015

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	190,00	95,00	5,00
da 21 a 30	180,00	90,00	10,00
da 31 a 40	170,00	85,00	15,00
da 41 a 45	160,00	80,00	20,00
da 46 a 50	150,00	75,00	25,00
da 51 a 53	140,00	70,00	30,00
da 54 a 56	130,00	65,00	35,00
da 57 a 60	120,00	60,00	40,00
da 61 a 63	110,00	55,00	45,00
da 64 a 66	100,00	50,00	50,00
da 67 a 69	90,00	45,00	55,00
da 70 a 72	80,00	40,00	60,00
da 73 a 75	70,00	35,00	65,00
da 76 a 78	60,00	30,00	70,00
da 79 a 82	50,00	25,00	75,00
da 83 a 86	40,00	20,00	80,00
da 87 a 92	30,00	15,00	85,00
da 93 a 99	20,00	10,00	90,00

DEPREZZAMENTO PER USUFRUTTO INDETERMINATO

è nata il 31/12/1977 ed alla data del pignoramento aveva quindi 37 anni. In questo caso si applicherà la tabella sopra riportata senza alcuna modifica e pertanto risulta che la percentuale di deprezzamento dovuta al vincolo sulla proprietà del bene è pari all'85% del valore dell'immobile.

Per valutare correttamente l'occupazione certa e non probabile, come considerata dalla tabella sopra riportata, e quindi che l'occupazione in questione si protragga per l'intera durata dei due periodi esaminati nel caso di diritto di godimento legato al minore, la percentuale di deprezzamento sarà calcolata dall'età media di aspettativa di

vita per la città di Genova che, da quanto si evince dai dati pubblicati a cura dell'Ufficio Statistica del Comune di Genova, è individuabile in 82 anni, e non dall'età massima prevista dalla tabella sopra citata pari a 99 anni.

Pertanto, alla data del pignoramento, luglio 2015, il minore [REDACTED] aveva 5 anni quindi si prospettano i seguenti due casi:

2) DEPREZZAMENTO AL RAGGIUNGIMENTO DELLA MAGGIORE ETÀ

Il tempo di occupazione in questo primo caso è pari a 13 anni pertanto risulta che la percentuale di deprezzamento dovuta al vincolo di godimento del bene è pari al 45% del valore dell'immobile

3) DEPREZZAMENTO AL RAGGIUNGIMENTO DEI 26 ANNI DI ETÀ

Il tempo di occupazione in questo primo caso è pari a 21 anni pertanto risulta che il la percentuale di deprezzamento dovuta al vincolo di godimento del bene è pari al 55% del valore dell'immobile.

\* \* \* \* \*

**B.5- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico all'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.**

L'edificio sorge in area ricadente nel Piano di Bacino della Provincia di Genova del torrente Polcevera, in ambito territoriale 55, zona TU del P.T.C.P.; non è soggetta a vincolo paesaggistico – D.Lgs. 42/04 parte III, è soggetta a vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i. (Cfr. All.to F – Stralci Cartografici).

Per la regolarità edilizia si rimanda al punto B.7 della presente relazione.

\* \* \* \* \*

**B.6- Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (Cfr. All.ti I - Certificazione Notarile: Nota di Trascrizione Assegnazione Immobile)**

### **B.6.1- Iscrizioni**

#### **Sui beni di cui sopra gravano le seguenti ISCRIZIONI IPOTECARIE:**

- Ipoteca volontaria iscritta a Genova in data 4 ottobre 2007 ai nn. 43082/11729, per l'importo di euro duecentomila (Euro 200.000,00), a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., con sede in Roma, codice fiscale 09339391006, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e contro [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, quale bene personale, a garanzia di un mutuo di euro centomila (€ 100.000,00), della durata di 25 anni, concesso dal suddetto Istituto bancario al [REDACTED] giusta atto a rogito del Notaio Tiziana Bottaro di Genova del 3 ottobre 2007, repertorio n. 1216/296

### **B.6.2- Trascrizioni**

Sull'immobile gravano le seguenti TRASCRIZIONI:

- **diritto di godimento dell'immobile** in oggetto assegnato [REDACTED], [REDACTED], in regime di separazione dei beni, con atto del Tribunale di Genova del 21 luglio 2014, rep. n. 1734/2014, **trascritto a Genova in data primo dicembre 2014** ai nn.27752/21691.
- **pignoramento trascritto a Genova in data 9 settembre 2015** ai nn. 23175/17337, a favore della "Vela Mortgages S.r.l." con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04104160264, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e contro [REDACTED], [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

\* \* \* \*

### **B.7- Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione di agibilità.**

#### **B.7.1 Regolarità edilizia**

Il perito sottoscritto ha svolto le debite ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova e presso l'Ufficio del Territorio - Catasto dei Fabbricati al fine di verificare, per

l'immobile in oggetto, la conformità dello stato attuale del bene in relazione alle risultanze catastali e progettuali.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Genova è emerso quanto segue:

- è presente un condono richiesto dal [REDACTED] con cui il Comune di Genova consentiva con Concessione in sanatoria di mantenere le opere site nell'unità immobiliare sita in via Noce Bella civ. 1°, consistenti nella costruzione di un corpo aggiunto in muratura adibito a servizio igienico nonché alla trasformazione in ripostiglio di quello preesistente posto nel sottoscala.
- è presente una DIA con deroga per la ristrutturazione della copertura e opere interne in via Noce Bella 1A – Val Polcevera con cui la S.C.E. esprime parere favorevole all'intervento in deroga ai sensi degli artt. 57 e 62 del R.E.C.

L'analisi della documentazione catastale ha permesso di accertare quanto segue:

- dalla visura storica si evince che all'epoca della presentazione del condono era stato presentato l'adeguamento catastale; la visura, infatti, riporta un ampliamento del 25/03/1988 n. 4870/1988 in atti dal 10/11/1993
- l'analisi della planimetria reperita presso l'ufficio nuovo catasto edilizio urbano dell'Agenzia delle Entrate è risultata non aggiornata
- l'analisi della planimetria del Catasto Terreni ha permesso di accertare la conformità con l'esistente.
- Un approfondimento presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico ha permesso di accertare che la documentazione relativa all'ampliamento è stata regolarmente presentata e che la planimetria non è stata aggiornata probabilmente a causa dello smarrimento della stessa. Occorrerà richiedere il reinserimento della planimetria già, a suo tempo, depositata.

Per quanto sopra esposto si ritiene che l'immobile sia regolare dal punto di vista edilizio ma che sia necessaria la presentazione della nuova planimetria per l'aggiornamento catastale.

Come si è esposto la procedura per la regolarizzazione catastale è gratuita pertanto non si effettuano deprezzamenti per tale aspetto.

#### **B.7.2 Urbanistica.**

Nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova l'immobile in oggetto ricade nell'ambito del territorio urbano AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale.

L'edificio, inoltre, sorge su area ricadente nel Piano di Bacino della Provincia di Genova del torrente Polcevera ed in ambito territoriale 55, zona TU del P.T.C.P.

L'area non è sottoposta a vincolo paesaggistico – D.Lgs. 42/04 parte III, mentre risulta essere sottoposta a vincolo idrogeologico R.D. 3267/23 e s.m.i. (Cfr. All.to F –Stralci Cartografici).

#### **B.7.3 Decreto di abitabilità:**

Non è stato rinvenuto alcun decreto di abitabilità, tuttavia, essendo presente una pratica di condono, l'abitabilità è acquisita automaticamente con l'ottenimento del permesso in sanatoria.

\* \* \* \* \*

#### **In risposta al punto C**

#### **Attestazione di Prestazione Energetica**

In data 09.09.2016 è stata presentata l'Attestazione di Prestazione Energetica a firma dell'Ing. Emanuela Pierini, con n. 38913 di Certificato e n° PG/2016/0197055 di Protocollo. La classe energetica derivata è F. (Cfr. All.to H)

\* \* \* \* \*

**In risposta al punto D**

**“...Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se il bene risulti comodamente divisibile in natura...”**

Non ricorre il caso.

\* \* \* \* \*

Rimanendo a disposizione per quant'altro occorra aggiungere o precisare.

*Genova, 25 ottobre 2016*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Antonella De Gaetano