

Tribunale Civile di Genova

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

Banca CARIGE S.p.A.

(avv. Roberto Cassinelli)

Equitalia S.p.A.

creditore intervenuto

contro

XXXXXXXXXXXXX

(avv. Stefania Giovanna Piano)

debitore esecutato

G.E.: dott. Paola Zampieri

RELAZIONE DI STIMA

Geometra Paolo De Lorenzi

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova n° 2292
Genova, via Luccoli 16/3 – tel. 010/247.42.33
mail: paolo.de.lorenzi@geopec.it



1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

In relazione ai beni oggetto del pignoramento trascritto in data 25/9/2014 a favore di Banca Carige S.p.A., con l' esclusione dell' immobile sito in via V Maggio 99/7, oggetto di altra procedura e stimato dal sottoscritto in data 5/2/2015, lo scrivente ha suddiviso gli stessi nei seguenti lotti:

Lotto	Ubicazione	Destinazione	Proprietà
1°	Genova – via V Maggio civ. 35A	Abitazione	100% -XXXXXXXXXXXX
2°	Genova – via V Maggio civici 35-51r	Magazzino	100% -XXXXXXXXXXXX
3°	Genova – via V Maggio civici 55r-57r	Bar/laboratorio di gelateria	XXXXXXXXXXXX per il fabbricato – Istituto Giannina Gaslini per l' area.

1.1 – Descrizione dei lotti

Lotto 1°

Quota del 100% di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXXXX di appartamento al piano terra con accesso indipendente dal civ. 35A di via V Maggio in Genova, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e terrazzino in corrispondenza dell' accesso su via V Maggio.

Esposto principalmente a mezzogiorno è dotato di ottima illuminazione.



Lotto 2°

Quota del 100% di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX di laboratorio/magazzino ubicato al piano 1° sotto strada ed identificato con i civici 35 e 51r di via V Maggio, composto da due locali con altezze interne di mt. 2,47 e mt. 2,34 ed annesso servizio igienico.

Lotto 3°

Bar e laboratorio artigianale di gelateria sito in Genova, via V Maggio civici 55r e 57r, ubicato al piano terreno e sottostrada, di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXX per quanto riguarda il fabbricato e dell' Istituto Giannina Gaslini per l' area di sedime.

Precisazioni sulla proprietà dell' area

- Nell' atto a rogito del notaio Armando Castiglione in data 10/12/1980 (allegato n. 7), il presente lotto viene identificato come *"...locale di circa 16 mq. distinto con i civici 55 e 57 rossi di via V Maggio, costruito su suolo comunale concesso a titolo precario dal Comune di Genova in data 17/1/1930 n. 90"*.
- Nella Concessione Precaria n. 90 del 17/1/1930 (allegato n. 8), l' oggetto della stessa viene definito come: *".... costruire piccolo fabbricato ad un solo piano, adiacente alla casa civ. 35 di via V Maggio in Quarto, su suolo Comunale"*;
- Nell' atto di transazione in data 18/6/2003 (allegato n. 17), tra l' Istituto Giannina Gaslini e la Gelateria Carla di XXXXXXXXXXXXXX e Peruch Patrizia s.n.c. (la cui denominazione è variata in data 28/12/2012 in *Gelateria Carla di XXXXX XXXXXXXXXXXX & C. s.a.s.*) nonché dei suoi soci XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXX, l'



oggetto della concessione di diritto superficario viene identificata (punto 1 a pagina 2), come segue: “..... area su cui insistono le costruzioni portanti i numeri 55 e 57 rossi di via V Maggio, ivi compresa la veranda,”.

- In tutti i documenti sopra indicati, i relativi dati catastali, sono quelli riferiti all'intero immobile.

Alla luce di quanto sopra esposto, esaminati i documenti sopra indicati, non essendo stata reperita ulteriore documentazione comprovante l'effettiva superficie oggetto del diritto superficario, lo scrivente, considererà tutto il fabbricato edificato su terreno di proprietà dell'Istituto Giannina Gaslini, escludendo il solo cortile posto sul lato di ponente e la porzione sottostante di magazzino con altezza di mt. 2,42.

L'immobile risulta così composto:

Piano terra: locale bar con annessa veranda utilizzata per la somministrazione e piccolo cortile/distacco con annesso servizio igienico posto sul lato di ponente.

Piano sotto strada: collegato tramite scala a chiocciola è composto da due locali ad uso magazzino con altezze di mt. 2,42 e mt. 1,91. Risulta infine annesso all'immobile di cui al presente lotto un piccolo tratto di intercapedine coperta su via V Maggio.



1.2 - Dati tecnici - Calcolo della Superfici Lorda Virtuali

Le superfici degli immobili, misurate secondo il criterio della *Superficie Esterna Lorda* e le superficie degli accessori ragguagliate in funzione dei “*rapporti mercantili*”, concorrono alla determinazione della *Superficie Commerciale*, come di seguito indicato:

Lotto 1°

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Corretta</i>
Abitazione	mq. 64,44	100 %	mq. 64,44
Poggiolo	mq. 0,98	50%	mq. 0,49
Totale			mq. 64,93

Superficie commerciale arrotondata: mq. 65,00

Lotto 2°

Laboratorio/Magazzino - P.1SS	mq. 55,83	100%	mq. 55,83
-------------------------------	-----------	------	------------------

Superficie commerciale arrotondata: mq. 56,00

Lotto 3°

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Corretta</i>
Bar/Vendita - P.T.	mq. 21,60	100 %	mq. 21,60
Veranda/Somministrazione - P.T.	mq. 33,10	100 %	mq. 33,10
Cortile	mq. 17,79	20 %	mq. 3,50
Magazzino - P.1SS h. 2.42	mq. 11,82	50 %	mq. 5,91
Magazzino - P.1SS h. 1.91	mq. 11,88	30 %	mq. 3,56
Totale			mq. 67,97

Superficie commerciale: mq. 68,00



Nota: il bar/vendita e la veranda/somministrazione per complessivi mq. 58,26, ricadono su terreno in diritto superficario concesso per 50 anni dall' Istituto Giannina Gaslini, a far data dal 1/7/2003 con scadenza 1/7/2053.

1.2 – Identificativi catastali

Lotto 1°

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, l' immobile di cui al primo lotto, risulta in capo a Catto Francesco, Sezione Qua, foglio 6 mappale 171 sub. 4, Cat. A/4, classe 6°, vani 3,5, R.C. €. 415,75.

Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1bis

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, in quanto non recepisce le modifiche interne eseguite in forza di C.A.A. prot. D-4268/2008, consistenti nell' allargamento del bagno e nella demolizione di una tramezza a delimitazione dell' ex locale dispensa.

Per l' aggiornamento planimetrico sopra indicato, si stima un costo di €. 500,00, compresi tributi catastali.

Quanto riportato sulla visura catastale corrisponde all' attuale proprietario sig. XXXX XXXXXXXX, ancorchè il certificato notarile ipotecario ventennale redatto dal notaio Alessandro Mari in data 9/10/2014, riporti ancora a pagina 3, la non corretta intestazione della ditta catastale.

L' aggiornamento dell' intestazione catastale è avvenuto infatti in data 6/3/2015, a seguito dell' inserimento, per il solo lotto 1°, dei seguenti atti traslativi:

- ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà del 16/1/1994 a seguito del decesso di XXXXXXXXXXXX;



- denuncia di successione a seguito del decesso di XXXXXXXXXXXXXXXX in data 14/11/1997, trascritta a Genova in data 25/7/2005, R.G. n. 36121 – R.P. n. 21755, a seguito della quale la proprietà passa a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/2) e XXXXXXXXXXXXXXXX (1/2);
- denuncia di successione a seguito del decesso di XXXXXXXXXXXXXXXX in data 10/1/1998, trascritta a Genova in data 25/7/2005, R.G. n. 36122 – R.P. n. 21756 a seguito della quale la restante quota di 1/2 passa a XXXXXXXXXXXXXXXX.

N.B.: in entrambe le denunce di successione detto immobile viene ancora identificato con il precedente sub. 1.

Lotto 2°

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, l'immobile di cui al secondo lotto, risulta ancora in capo a XXXXXXXXXXXXXXXX (1/2), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/2) e XXXXXXXXXXXXXXXX (usufruttuaria), ed attualmente risulta così censito:

- Sezione Qua, foglio 6 mappale 175 sub. 5 e mappale 643 sub. 1, Cat. C/3, classe 1°, mq. 57, R.C. €. 432,74.

Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1bis

Le porzioni dell'immobile raffigurate sulla planimetria catastale del presente lotto e più precisamente i due locali posti sul lato est, sono stati erroneamente rappresentati, risultando già censiti quali porzioni del lotto 3°; sarà pertanto necessario procedere con l'aggiornamento grafico di detta planimetria.



Quanto riportato sulle visure catastali non corrisponde all' attuale proprietario sig. XXXXXXXXXXXXX in quanto i soggetti intestatari attualmente riportati sulla visura catastale, sono tutti deceduti.

La corretta intestazione in capo al sig. XXXXXXXXXXXX, discende dai seguenti atti traslativi:

- ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà del 16/1/1994 a seguito del decesso di XXXXXXXXXXXXX;
- denuncia di successione a seguito del decesso di XXXXXXXXXXXXX in data 14/11/1997, trascritta a Genova in data 25/7/2005, R.G. n. 36121 – R.P. n. 21755, a seguito della quale la proprietà passa a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/2) e XXXXXXXXXXXXX (1/2);
- denuncia di successione a seguito del decesso di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 10/1/1998, trascritta a Genova in data 25/7/2005, R.G. n. 36122 – R.P. n. 21756 a seguito della quale la restante quota di 1/2 passa a XXXXXXXXXXXXX.

Nota: in entrambe le denunce di successione l' immobile attualmente identificato con il mappale 171 sub. 5 e mappale 643 sub. 1 è stato erroneamente identificato con il solo mappale 643.

Per l' aggiornamento planimetrico sopra indicato, si stima un costo di €. 500,00, compresi tributi catastali.



Lotto 3°

Al N.C.E.U. del Comune di Genova, l'immobile di cui al secondo lotto, risulta ancora in capo a XXXXXXXXXX (1/2), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/2) e XXXXXXXXXX (usufruttuaria), ed attualmente risulta così erroneamente censito: Sezione Qua, foglio 6 mappale 569, Cat. C/1, classe 4°, mq. 35, R.C. €. 1.417,16.

Regolarità catastale - legge n° 52 del 1985 art. 29 comma 1bis

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi in quanto non risulta correttamente indicata la scala di collegamento tra i due piani ed il piano sotto strada non risulta correttamente rappresentato; sarà pertanto necessario eseguire l'aggiornamento grafico della planimetria.

Sarà preventivamente necessario presentare le volture delle denunce di successione di XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in capo al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la proprietà del fabbricato e l'Istituto Giannina Gaslini per quella dell'area.

Quanto riportato sulle visure catastali non corrisponde all'attuale proprietario sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in quanto i soggetti intestatari attualmente riportati sulla visura catastale, sono tutti deceduti.

La corretta intestazione in capo al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, discende dai seguenti atti traslativi:

- ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà del 16/1/1994 a seguito del decesso di XXXXXXXXXXXXXXXX;



- denuncia di successione a seguito del decesso di XXXXXXXXXXXXXXXX in data 14/11/1997, trascritta a Genova in data 25/7/2005, R.G. n. 36121 – R.P. n. 21755, a seguito della quale la proprietà passa a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (1/2) e XXXXXXXXXXXXXXXX (1/2);
- denuncia di successione a seguito del decesso di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 10/1/1998, trascritta a Genova in data 25/7/2005, R.G. n. 36122 – R.P. n. 21756 a seguito della quale la restante quota di 1/2 passa a XXXXXXXXXXXXXXXX.

Per l'allineamento catastale della relativa ditta e l'aggiornamento grafico della planimetria, si stima un costo di €. 1.500,00, compresi tributi catastali.

1.4 – Confini

Lotto 1°

nord: muri perimetrali verso proprietà Istituto Gaslini;

est: muri perimetrali su cortile annesso al lotto 3°;

sud: muri perimetrali su via V Maggio;

ovest: muri in comunione con il civ. 33 di via V Maggio;

sopra: con interno 1;

sotto: con magazzino civ. 35 e 51 rosso via V Maggio.



Lotto 2°

nord: muri perimetrali su interpedine;

est: muri perimetrali su terrapieno e divisori con magazzino facente parte del lotto 3°;

sud: muri perimetrali su via V Maggio;

ovest: muri in comunione con civ. 33 via V Maggio;

sopra: con civ. 34A;

sotto: con il suolo.

Lotto 3°

nord: muri perimetrali verso muraglione di confine con proprietà Istituto Gaslini;

est: muri perimetrali verso muraglione di confine con proprietà Istituto Gaslini;

sud: muri perimetrali su via V Maggio;

ovest: con civ. 35A via V Maggio;

sopra: con la copertura;

sotto: con il suolo.



2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: centrale residenziale con intenso traffico e scarsa possibilità di parcheggio. Gli immobili oggetto delle presente procedura sono posti in fregio alla via V Maggio a poche decine di metri dal mare lungo quella che era la Via Aurelia, strada di litorale molto trafficata.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito su via V Maggio. Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3) STATO DI POSSESSO

Lotto 1°

In buono stato di manutenzione risulta attualmente nella disponibilità del proprietario a cui è pervenuto come segue:

- Per la quota di $\frac{1}{2}$, in forza di denuncia di successione di XXXXXXXXXXXX del XXXXXXXX n. 4849.1.2015;
- Per la quota di $\frac{1}{2}$ in forza di denuncia di successione di XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX del XXXXXXXX n. 4851.1.2015.

Nell' immobile in esame vi è attualmente insediata una attività di Bead & Breakfast pubblicizzata come B&B La Casetta.



Lotto 2°

In scadente stato di manutenzione risulta attualmente nella disponibilità dell' esecutato a cui è pervenuto come segue:

- Per la quota di $\frac{1}{2}$, in forza di denuncia di successione di XXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXX n. 4849.1.2015;
- Per la quota di $\frac{1}{2}$ in forza di denuncia di successione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXX n. 4851.1.2015.

Lotto 3°

In sufficiente stato di manutenzione risulta attualmente nella disponibilità dell' esecutato a cui è pervenuto come segue:

- Per la quota di $\frac{1}{2}$, in forza di denuncia di successione di XXXXXXXXXXX del XXXXXXXX n. 4849.1.2015;
- Per la quota di $\frac{1}{2}$ in forza di denuncia di successione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX del XXXXXXXXXXX n. 4851.1.2015.

L' attività commerciale è gestita a far data dal 22/1/2013 dalla "Gelateria Carla di Catto Francesco & C. s.a.s."

Il terreno sul quale insiste il bar e l' annessa veranda, con esclusione del cortile posto sul lato di ponente e della porzione di sottostante magazzino, sono di proprietà dell' Istituto Giannina Gaslini giusto atto di transazione giudiziale in data 18/6/2003, cron. n. 438.



Il corrispettivo mensile è stato stabilito in €. 650,00 da rivalutarsi di anno in anno secondo gli indici ISTAT.

Il canone rivalutato al gennaio 2015 sarebbe pari ad €. 788,45, come da calcolo sotto riportato:

Calcola le rivalutazioni monetarie		
Indagine	Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1947 - Gennaio 2018	
Aggr.ne	Indice generale (senza tabacchi)	
Territorio	Italia	
Da mese:	Luglio	Da anno: 2003
A mese:	Gennaio	A anno: 2016
Somma:	650	Euro <input checked="" type="radio"/> Lire <input type="radio"/>
Calcola		
Luglio 2003 - Gennaio 2016		
Coefficiente	Euro	Lire
1,213	788,45	1.526.652

Evoluzione della proprietà negli ultimi vent' anni

Si elencano, qui di seguito, i passaggi di proprietà nell' ultimo ventennio:

- denuncia di successione di XXXXXXXXX del XXXXXXXXX n. 4849.1.2015 a seguito della quale la quota di $\frac{1}{2}$, passa al nipote sig. XXXXXXXX;
- denuncia di successione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXX n. 4851.1.2015 a seguito della quale la quota di $\frac{1}{2}$ passa al sig. XXXXXXXXXXXXX.

N.B.: le sopra riportate denunce di successione dovranno essere opportunamente volturate in capo all' attuale proprietario.



4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.3. Altre limitazioni d'uso: nessuna

Lotto 3°

Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Genova, è stata reperita la *“concessione precaria al sig. Giuseppe Caccia di costruire un piccolo fabbricato in via V Maggio a Quarto”*, n. 90 in data 17/1/1930; detta concessione consentiva la costruzione di un piccolo fabbricato ad un piano, adiacente la casa n. 35 di via V Maggio in Quarto, su suolo comunale a fronte di un canone annuo di lire 75 con decorrenza 1/1/1930.

Successivamente a seguito di citazione R.G. n. 2667/95 l' Istituto Giannina Gaslini si rivolgeva al Tribunale di Genova per vedere riconosciuta giudizialmente la proprietà del sedime su cui sorgono il locale sede della Gelateria Carla s.n.c. e l' annessa veranda.

Con transazione giudiziale in data 18/6/2003, tra l' Istituto Giannina Gaslini e la Gelateria Carla di XXXXXXXXXXXX e Peruch Patrizia s.n.c. (la cui denominazione è variata in data 22/1/2013 in *Gelateria Carla di Catto Francesco & C. s.a.s.*) nonché dei suoi soci XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, veniva concesso il diritto superficario della durata di 50 anni a favore della Gelateria Carla di XXXXXXXXXXXX e Peruch Patrizia s.n.c. e dei suoi soci XXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, a fronte di un Il corrispettivo mensile di €. 650,00 da rivalutarsi di anno in anno secondo gli indici ISTAT.



4.1.4. Debiti nei confronti dell' amministrazione condominiale: nessuno dei tre lotti dispone di amministratore.

4.1.5. Lotto 3°

L' esecutato risulta debitore per canoni di locazione non corrisposti all' Istituto Gaslini per la concessione del diritto superficario per complessivi €. 41.188,34 alla data del 31/12/2015, per il periodo 2010-2015.

4.1.6. Attestazione Prestazione Energetica: ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i.

Lo scrivente ha acquisito presso L' Agenzia Regionale Ligure Divisione Energia l' Attestato di Certificazione Energetica relativo al Lotto 1, n° 12445 in data 6/3/2015, protocollato dalla Regione Liguria in data 6/3/2015 al n. PG/2015/0043405.

Lo scrivente ha redatto i seguenti attestati di prestazione energetica:

Lotto 2: n° 12948 in data 21/3/2016, protocollato dalla Regione Liguria in data 22/3/2016 al n. PG/2016/0059866.

Lotto 3: n° 12943 in data 21/3/2016, protocollato dalla Regione Liguria in data 22/3/2016 al n. PG/2016/0059907.



4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 – Trascrizioni aggiornate alla data della presente perizia

Trascrizione in data 25/7/2005 al R.P. n. 21755, di denuncia di successione a seguito di decesso di XXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXX relativa a tutti i lotti con le precisazioni indicate dallo scrivente nel paragrafo dati catastali;

Trascrizione in data 25/7/2005 al R.P. n. 21756, di denuncia di successione a seguito di decesso di XXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX relativa a tutti i lotti con le precisazioni indicate dallo scrivente nel paragrafo dati catastali.

4.2.2 – Iscrizioni

Iscrizione in data 12/6/2003 al R.P. n. 5559, di ipoteca volontaria favore di Banca Carige S.p.A. per €. 320.000,00 di cui €. 160.000,00 per capitale;

Iscrizione in data 2/3/2007 al R.P. n. 2231, di ipoteca volontaria favore di Banca Carige S.p.A. per €. 900.000,00 di cui €. 450.000,00 per capitale;

Iscrizione in data 2/3/2007 al R.P. n. 2232, di ipoteca volontaria favore di Banca Carige S.p.A. a garanzia di apertura di credito per €. 200.000,00.

4.2.3 – Pignoramento

verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Genova in data 25/9/2014 al R.P. n. 16971 a favore di Banca Carige S.p.A..



4.3 - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Si elencano, qui di seguito gli importi degli oneri per la regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale.

Lotto 1°

- di conformità urbanistico edilizia: nessuno
- di conformità catastale: €. 500,00 compreso tributi.

Lotto 2°

- di conformità urbanistico edilizia: nessuno.
- di conformità catastale: €. 500,00 compresi tributi.

Lotto 3°

- di conformità urbanistico edilizia: €. 2.000,00.
- di conformità catastale: €. 1.500,00 compreso tributi.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Lotto 1°

In buono stato di manutenzione risulta attualmente nella disponibilità del proprietario, che lo utilizza come B&B.

Il fabbricato non risulta dotato di amministratore in quanto composto da un numero di unità immobiliari inferiore a quanto previsto dalle vigenti leggi.



Lotto 2°

In scadente stato di manutenzione risulta attualmente nella disponibilità del proprietario.

Il fabbricato non risulta dotato di amministratore in quanto composto da un numero di unità immobiliari inferiore a quanto previsto dalle vigenti leggi.

Lotto 3°

In sufficiente stato di manutenzione risulta attualmente nella disponibilità del proprietario. La gestione commerciale è gestita a far data dal 22/1/2013 dalla *“Gelateria Carla di Catto Francesco & C. s.a.s.”*.

Trattandosi di immobile indipendente non dispone di amministratore.

L' esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, risulta debitore nei confronti dell' Istituto Giannina Gaslini, proprietario dell' area, della somma di €. 41.188,34 alla data del 31/1/2015, per canoni di locazione non pagati nel periodo 2010/2015.

6) REGOLARITA' EDILIZIA

Lotto 1°

Il fabbricato all' interno del quale è ubicato il presente lotto risulta di edificazione secolare.



In data 29/7/2008 è stata presentata una Comunicazione di Avvio Attività presso il Comune di Genova, prot. n. 4268/2008, ai sensi dell' articolo 21 punto 2 lettera c) della L.R. 16/2008, per l' esecuzione di opere interne.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo e la sopra indicata C.A.A., non si sono riscontrate difformità.

La zona è sottoposta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs.vo 42/2004 – articolo 136 lettere c) e d).

Il fabbricato, stante l' epoca costruttiva ultra secolare, non dispone di certificato di abitabilità.

Lotto 2°

L' immobile di cui al presente lotto fa parte di un edificio di edificazione secolare.

E' stato oggetto di richiesta di condono edilizio protocollata dal Comune di Genova con il n. C23892 del 30/9/1986, autorizzata con concessione in sanatoria prot. n. 33423 in data 4/10/2002.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo e la sopra indicata pratica di condono edilizio, non si sono riscontrate difformità.

La zona è sottoposta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs.vo 42/2004 – articolo 136 lettere c) e d).

L' immobile, stante l' epoca costruttiva ultra secolare, non dispone di certificato di abitabilità.



Lotto 3°

L'immobile di cui al presente lotto risulta di edificazione secolare.

E' stato oggetto di richiesta di condono edilizio protocollata dal Comune di Genova con il n. C23892 del 30/9/1986, autorizzata con concessione in sanatoria prot. n. 33423 in data 4/10/2002 e successiva comunicazione ai sensi dell' articolo 26 della Legge 47/85 prot. n. 1872/2003.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo e la sopra indicata comunicazione prot. n. 1872/2003, si sono riscontrate la seguente difformità:

- copertura del distacco posto a ponente dell' immobile con tettoia in ondulux;
- modifica della scala di accesso al locale sotto strada.

La zona è sottoposta a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs.vo 42/2004 – articolo 136 lettere c) e d).

L' immobile, stante l' epoca costruttiva ultra secolare, non dispone di certificato di abitabilità.

Regolarizzazione delle opere abusive

La copertura del cortile posto sul lato di ponente, non risulta rappresentata in nessuno dei documenti reperiti ne tantomeno nell' ultima comunicazione inoltrata presso il Comune di Genova (art. 26 prot. n. D1872/2003).

Trattandosi di un aumento di superficie e ricadendo l' immobile in zona sottoposta a vincolo ambientale, l' aumento superficiario non risulta regolarizzabile.



Sarà pertanto necessario procedere alla rimozione di detta copertura, per la quale si stima un costo omni comprensivo di €. 1.000,00.

Per quanto riguarda invece la modifica della scala interna di collegamento tra il piano terra ed piano sotto strada, non avendo riscontri certi sulla data di esecuzione, lo scrivente a titolo precauzionale, presumendo che le opere sopra indicate, siano state terminate entro la data del 1/1/2005, atteso che la comunicazione per opere interne ai sensi dell' art. 26 della Legge 47/85 è stata presentata in data 1/4/2003, ritiene possa essere regolarizzata ai sensi dell' articolo 22 comma 3° della L.R. 16/2008 per interventi eseguiti successivamente al 17/3/1985 e prima del 1/1/2005, mediante presentazione della seguente documentazione:

- relazione descrittiva;
- elaborati grafici;
- autocertificazione circa la data di esecuzione delle opere;
- ricevuta versamento €. 172,15.

Si stima un costo complessivo, a titolo precauzionale, pari ad €. 2.000,00.

Nota sulle regolarizzazioni edilizie del Lotto 3°

In ordine alla sanatoria delle opere abusive, lo scrivente precisa che per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri,



sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di quanto sopra e nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

7) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2010, definitivamente adottato con Delibera della Giunta Comunale in data 5/2/2015, tutti i lotti in oggetto ricadono nell'ambito AC-US di conservazione dell'impianto urbano storico, la cui normativa in stralcio, viene sotto riportata.

Principali funzioni ammesse

Servizi di uso pubblico, Residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.



Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Il cambio d'uso dei piani fondi accessibili carrabilmente è consentito esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

8) VINCOLI

Nessuno degli immobili oggetto della presente relazione risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

9) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Lotto 1°

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali:	muratura - condizioni: sufficienti
Solai:	legno - condizioni: sufficienti
Copertura:	tipologia: a tetto - condizioni: sufficienti
Pareti esterne:	in muratura di pietrame - condizioni: sufficienti.
Portone accesso:	tipologia: ad anta singola - condizioni: sufficienti.
Citofonico:	assente



Ascensore: assente

Gas: allacciato alla rete di distribuzione del metano

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Componenti edilizie e costruttive relative all' immobile

Pavimenti: in parquet di legno - condizioni: buone.

Angolo cottura: pareti in ceramica - condizioni: buone

Bagno: pavimento e pareti in ceramica - condizioni: buone.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: sufficienti

Impianti

Elettrico: sottotraccia

Telefonico: sottotraccia

Termico: autonomo

Lotto 2°

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: muratura - condizioni: sufficienti

Solai: latero cemento - condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: piana - condizioni: sufficienti

Pareti esterne: in muratura - condizioni: sufficienti.



Portone accesso: anta singola - materiale: metallo - condizioni: sufficienti.

Gas: allacciato alla rete di distribuzione del metano

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Componenti edilizie e costruttive relative all' immobile

Pavimenti: in piastrelle di ceramica - condizioni: scadenti.

Pareti: rivestite fino a circa mt. 2 con piastrelle di ceramica -
condizioni: scadenti.

Bagno: pavimento e pareti in ceramica - condizioni: sufficienti.

Impianti

Elettrico: sottotraccia

Telefonico: sottotraccia

Termico: autonomo

Lotto 3°

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: muratura - condizioni: sufficienti

Solai: legno - condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: a tetto - condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura di pietrame - condizioni: sufficienti.

Portone accesso: tipologia: ad anta singola - condizioni: sufficienti.

Citofonico: assente

Ascensore: assente



Gas: allacciato alla rete di distribuzione del metano

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Componenti edilizie e costruttive relative all' immobile

Pavimenti: in ceramica - condizioni: buone.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: buone

Bagno: pavimento e pareti in ceramica - condizioni: sufficienti.

Impianti

Elettrico: sottotraccia

Telefonico: sottotraccia

Termico: autonomo

10) DIVISIBILITA' DEI BENI

Valutate le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che tutti i lotti non siano divisibili.

11) IMPOSTE DI TRASFERIMENTO SULL' IMMOBILE

La futura vendita degli immobili oggetto della presente relazione, essendo l' esecutato persona fisica, sarà soggetta al regime di imposta di registro.



12) VALUTAZIONE – Lotto 1° - abitazione

12.1 - Criterio di Stima

Per la valutazione del bene oggetto di stima, si ritiene di applicare il metodo sintetico per comparazione di valori forniti da borsini immobiliari.

12.2 - Fonti di informazione

Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni; in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, si sia sviluppata facendo riferimento alle sotto elencate pubblicazioni.

- banca dati dei valori di mercato espressi dall' **Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia delle Entrate - Territorio.

Anno	2015	Semestre	1°
Microzona Catastale			79

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
		Minimo	Massimo
Abitazioni civili	normale	€. 2.250,00	€. 3.100,00

- banca dati **Borsino Immobiliare**, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinaria età. I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).



<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Quotazioni</i>	
		<i>1° fascia</i>	<i>2° fascia</i>
Abitazioni civili	buono stato	€. 3.534,00	€. 2.435,00

- banca dati della **Fiaip Liguria**, che rappresenta in tutta la regione oltre 900 Agenzie Associate.

<i>Quartiere</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Quotazioni</i>	
		<i>Minimo</i>	<i>Massimo</i>
Sturla	in buono stato	€. 2.500,00	€. 2.850,00

- **F.I.M.A.A.:** rappresentativa nazionale di categoria degli Agenti di affari in mediazione, associa attualmente circa 14mila operatori del settore tra Agenti immobiliari e turistici, Mediatori Creditizi e merceologici.

Valori immobiliari borsino immobiliare di Genova e Provincia 2014/2015.

<i>Comune/Zona</i>	<i>Buono stato</i>	
	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
Sturla	€. 2.100,00	€. 2.800,00

- **Scenari Immobiliari:** istituto indipendente di studi e ricerche, una delle massime società qualificate in materia di analisi e monitoraggio del mercato immobiliare.

<i>Localizzazione</i>	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
Via V Maggio	€. 2.600,00	€. 6.600,00



12.3 - Quadro sinottico – comparazione dei borsini immobiliari

BORSINO	VALORE ASSUNTO
O.M.I. – Agenzia delle Entrate	€/mq. 2.675,00
Borsino Immobiliare	€/mq. 2.984,00
Fiaip Liguria	€/mq. 2.675,00
F.I.M.A.A.	€/mq. 2.450,00
Scenari Immobiliari	€/mq. 2.600,00

Il “*valore assunto*” indicato nella seconda colonna della tabella esprime la media aritmetica tra il valore minimo e quello massimo fornito da ciascuno dei borsini immobiliari, con la sola eccezione di Scenari Immobiliari per il quale è stato assunto il valore minimo.

Il valore definitivo a metro quadrato di superficie commerciale viene assunto pari ad **€/mq. 2.670,00.**

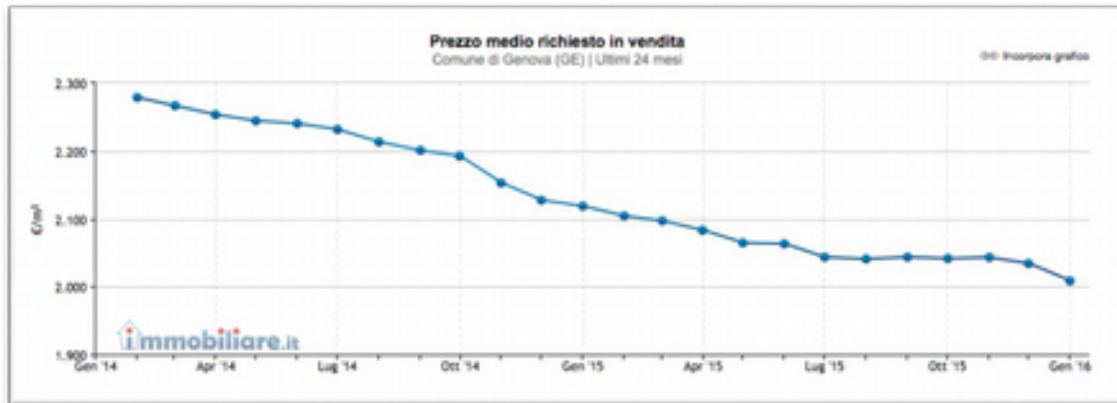
Detto valore è da intendersi riferito ad un immobile con caratteristiche medie ricadente all’ interno della zona presa in esame.

12.4 - Considerazioni sull’ andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere con la valutazione dell’ immobile in oggetto, alcune considerazioni sull’ andamento del mercato immobiliare del comune di Genova, secondo i dati desunti dal sito specializzato in transazioni immobiliari *immobiliare.it*.



Nel mese di gennaio 2016 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.009,00 per metro quadro, contro i € 2.119,00 registrati il mese di gennaio 2015 con una diminuzione del 5,19% annua.



L' Agenzia delle Entrate – Territorio nel rapporto dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare 2015 fornisce i dati riportati nella tabella che segue, che per il settore residenziale, evidenziano una variazione negativa del 3,6% nel periodo 2013/2014.

RAPPORTO IMMOBILIARE 2015
Il settore residenziale – Dati regionali
LIGURIA

1.3 Le quotazioni

Tabella 6: Quotazione media e variazione annua per capoluoghi e non capoluoghi

Provincia	Capoluogo		Non-Capoluoghi	
	Quotazione media (€/mq) 2014	Var.% quotazione 2013/14	Quotazione media (€/mq) 2014	Var.% quotazione 2013/14
Genova	2.435	-3,6%	2.687	-3,1%
Imperia	2.528	-8,5%	2.380	-3,1%
La Spezia	1.736	-5,6%	1.992	-5,4%
Savona	2.251	-4,1%	3.034	-3,8%
LIGURIA	2.343	-4,2%	2.630	-3,6%



12.5 - Coefficienti di differenziazione

Il valore desunto dai borsini immobiliari sopra indicati, riferito, come detto, ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento.

Lo scrivente ha individuato i seguenti coefficienti di differenziazione.

					Coefficiente Adottato
Categoria Catastale	A/4 - popolare	A/3 - economico	A/2 - civile	A/1 - signorile	0,95
	0,95	1,00	1,05	0,80	
Location	Scarso pregio	Normale	Di pregio	Di alto pregio	1,10
	0,90	1,00	1,10	1,20	
Livello di piano	Seminterrato	Terreno	Intermedio	Attico	0,95
	0,80	0,95	1,00	1,20	
Vetustà	Nuovo	15 anni	15 - 45	Oltre 45	0,75
	1,00	0,90	0,80	0,75	
Conservazione e Manutenzione	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo	1,00
	0,70	0,80	1,00	1,10	
Qualità Edificio	Popolare	Medio	Signorile	Lusso	1,00
	0,80	1,00	1,05	1,10	
Normo Dimensionamento	Scadente	Sufficiente	Medio	Ottimo	1,00
	0,80	1,00	1,05	1,10	
<i>Prodotto dei coefficienti adottati</i>					0,74

L' applicazione dei sopra indicati coefficienti di differenziazione, porta ad un valore a metro quadrato sarà pari a:

$$\text{€./mq. } 2.670,00 \times 0,74 = \text{€./mq. } 1975,80 \text{ arr/to ad } \text{€./mq. } \mathbf{2.000,00}$$



12.6 - Calcolo del valore di mercato

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione degli adeguamenti sotto indicati, ivi compresa la riduzione per assenza di vizi del bene venduto.

Relativamente a quest' ultima correzione di stima, che tiene in conto la particolare condizione dell' acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non potere godere della garanzia per vizi dell' immobile compravenduto che è invece assicurata nella vendita privatistica ai sensi degli articoli 1490 e 2922 c.c..

La sopra citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita dell' immobile pignorato che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

Ciò premesso, lo scrivente ritiene di applicare, in relazione alla tipologia dell' immobile oggetto di valutazione una riduzione percentuale del 5% sul valore complessivo determinato in precedenza.

Valore di mercato: mq. 65,00 x €/mq. 2.000,00	€. 130.000,00
Detrazione 5% per assenza di garanzia del bene venduto	- €. 6.500,00
Detrazione per spese di amministrazione insolute	nessuna
Detrazione per regolarizzazione catastale	- €. 500,00
Detrazione per regolarizzazione edilizia	nessuna
Valore a metro quadrato finale	€/mq. 1.900,00
Valore di mercato finale	€. 123.000,00



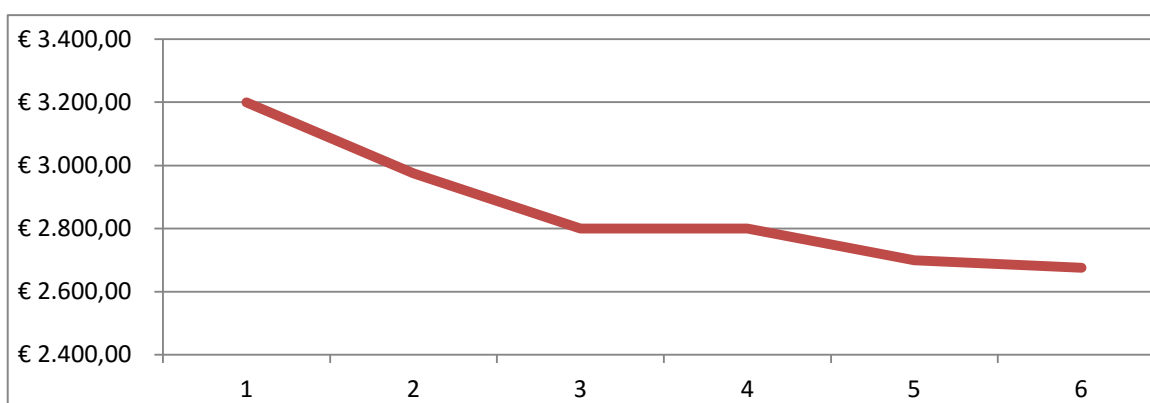
12.7 – Analisi e riferimento al segmento O.M.I.

Il quesito posto chiede di indicare in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima avuto riguardo alle quotazioni fornite dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.

Come precisato dalla stessa Agenzia nel proprio sito istituzionale, i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. Gli stessi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'analisi specifica della microzona catastale numero 79 all'interno della quale ricade l'immobile di cui al 1° lotto, ha evidenziato un calo dei valori nel periodo preso a riferimento – 2° semestre 2012 – 1° semestre 2015, evidenziato nella tabella sotto riportata.

Agenzia del Territorio - O.M.I. - Abitazioni civile - valore medio



€ 3.200,00	€ 2.975,00	€ 2.800,00	€ 2.800,00	€ 2.700,00	€ 2.675,00
2 semestre 2012	1 semestre 2013	2 semestre 2013	1 semestre 2014	2 semestre 2014	1 semestre 2015



Il valore a metro quadrato finale di superficie commerciale preso a riferimento per il calcolo del valore di mercato pari ad €/mq. 2.000,00, si colloca molto prossimo al valore minimo indicato all' O.M.I.

Considerato che l' immobile è posto al piano terra e che ha solo due finestre che prospettano su via V Maggio – quella della camera piccola affaccia su di un intercapedine – si ritiene detto valore comunque congruo.



13) VALUTAZIONE – Lotto 2° - laboratorio/magazzino

13.1 - Criterio di Stima

Per la valutazione del bene oggetto di stima, si ritiene di applicare il metodo sintetico per comparazione di valori forniti da borsini immobiliari.

13.2 - Fonti di informazione

Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni; in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, si sia sviluppata facendo riferimento alle sotto elencate pubblicazioni.

- banca dati dei valori di mercato espressi dall' **Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia delle Entrate - Territorio.

Anno	2015	Semestre	1°
Microzona Catastale			79
<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Valore Mercato</i>	
		<i>Minimo</i>	<i>Massimo</i>
Magazzino	Buono stato	€. 820,00	€. 1.100,00

- banca dati **Borsino Immobiliare**, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinaria età. I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).



Tipologia	Stato conservativo	Quotazioni	
		1° fascia	2° fascia
Magazzino	buono stato	€. 675,00	€. 982,00

- **F.I.M.A.A.:** rappresentativa nazionale di categoria degli Agenti di affari in mediazione, associa attualmente circa 14mila operatori del settore tra Agenti immobiliari e turistici, Mediatori Creditizi e merceologici.

Valori immobiliari borsino immobiliare di Genova e Provincia 2014/2015.

Comune/Zona	da ristrutturare	
	minimo	massimo
Sturla - magazzino	€. 592,00	€. 888,00

13.3 - Quadro sinottico Borsini Immobiliari

BORSINO	VALORE ASSUNTO
O.M.I. – Agenzia delle Entrate	€/mq. 960,00
Borsino Immobiliare	€/mq. 828,50
F.I.M.A.A.	€/mq. 740,00

Il valore definitivo a metro quadrato di superficie commerciale del cespite è stato calcolato sulla base della media aritmetica dei tre borsini sopra indicati ed assunto pari ad €. 840,00.

Detto valore è da intendersi riferito ad un immobile con caratteristiche medie ricadente all' interno della zona presa in esame.



13.4 - Coefficienti di differenziazione

Il valore desunto dai borsini immobiliari sopra indicati, riferito, come detto, ad un immobile avente caratteristiche medie nell' ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento.

					Coefficiente Adottato
Location	Scarso pregio	Normale	Di pregio	Di alto pregio	1,10
	0,90	1,00	1,10	1,20	
Livello di piano	Seminterrato	Terreno	Intermedio	Attico	0,90
	0,90	0,95	1,00	1,20	
Vetustà	Nuovo	15 anni	15 - 45	Oltre 45	0,75
	1,00	0,90	0,80	0,75	
Conservazione e Manutenzione	Scadente	Mediocre	Normale	Ottimo	0,90
	0,70	0,90	1,00	1,10	
Accessibilità	Scadente	Sufficiente	Media	Buona	1,00
	0,80	0,90	1,05	1,10	
Normo Dimensionamento	Scadente	Sufficiente	Medio	Ottimo	1,00
	0,80	1,00	1,05	1,10	

<i>Prodotto dei coefficienti adottati</i>	0,61
---	-------------

.....

.....

...

L' applicazione dei sopra indicati coefficienti di differenziazione, porta ad un valore a metro quadrato sarà pari a:

$$\text{€./mq. } 840,00 \times 0,61 = \text{€./mq. } 512,40 \text{ arr/to ad } \text{€./mq. } 500,00$$



13.5 - Calcolo del valore di mercato

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione degli adeguamenti sotto indicati, ivi compresa la riduzione per assenza di vizi del bene venduto.

Relativamente a quest' ultima correzione di stima, che tiene in conto la particolare condizione dell' acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non potere godere della garanzia per vizi dell' immobile compravenduto che è invece assicurata nella vendita privatistica ai sensi degli articoli 1490 e 2922 c.c..

La sopra citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita dell' immobile pignorato che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

Ciò premesso, lo scrivente ritiene di applicare, in relazione alla tipologia dell' immobile ed alle complessità emerse nel corso degli accertamenti, una riduzione percentuale del 10% sul valore complessivo determinato in precedenza.

Valore di mercato: mq. 56,00 x €/mq. 500,00	€. 28.000,00
Detrazione 10% per assenza di garanzia del bene venduto	- €. 2.800,00
Detrazione per spese di amministrazione insolute	nessuna
Detrazione per regolarizzazione catastale	- €. 500,00
Detrazione per regolarizzazione edilizia	nessuna
Valore a metro quadrato finale	€/mq. 440,00
Valore di mercato finale	€. 25.000,00



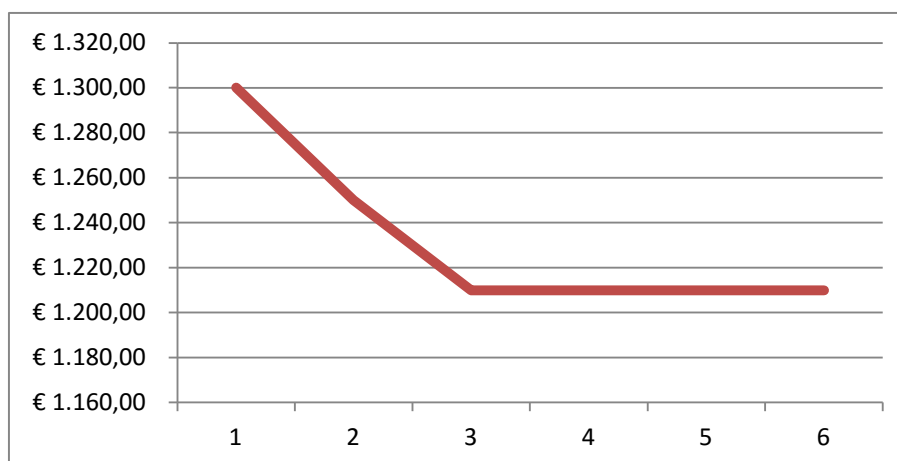
13.6 – Analisi e riferimento al segmento O.M.I.

Il quesito posto chiede di indicare in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima avuto riguardo alle quotazioni fornite dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.

Come precisato dalla stessa Agenzia nel proprio sito istituzionale, i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. Gli stessi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'andamento ha evidenziato un calo dei valori nel periodo 2° semestre 2012 – 2° semestre 2013, con un successiva invariabilità degli stessi come evidenziato nella tabella sotto riportata.

Agenzia del Territorio - O.M.I. - valori medi



€ 1.300,00	€ 1.250,00	€ 1.210,00	€ 1.210,00	€ 1.210,00	€ 1.210,00
2 semestre 2012	1 semestre 2013	2 semestre 2013	1 semestre 2014	2 semestre 2014	1 semestre 2015



Il valore a metro quadrato finale di superficie commerciale preso a riferimento per il calcolo del valore di mercato pari ad €/mq. 500,00, si colloca al di sotto del valore minimo indicato all' O.M.I..

Nella realtà, considerate le caratteristiche dell' immobile in relazione alla sua accessibilità, stato di conservazione e soprattutto fruibilità, il valore sopra indicato si può ritenere congruo.



14) VALUTAZIONE – Lotto 3° - bar/laboratorio di gelateria

L' immobile costituente il presente lotto, destinato a bar e gelateria artigianale è in attività a partire dall' anno 1930 e risulta una delle gelaterie storiche del levante della città insieme a quella di Boccadasse.

E' di fatto l' ultimo dei negozi che si incontrano percorrendo la strada di litorale verso levante e per le sue caratteristiche principalmente di posizione fronte mare, è molto frequentato non solo durante il periodo estivo.

In un ottica di futura vendita all' asta, per la tipicità del locale e relativa location, risulta difficile pensare di andarvi ad insediare un' attività diversa da quella odierna, ovvero un attività simile, il che riduce molto la sua futura appetibilità.

14.1 – Premesse e precisazioni alla stima

Come relazionato in precedenza sarà tenuto in debito conto che detto fabbricato, edificato in allora su terreno costruito su area del comune di Genova in forza di una concessione precaria in data 17/1/1930 n. 90, è ora in proprietà, per quanto attiene l' area di sedime, dell' Istituto Giannina Gaslini, giusta transazione giudiziale in data 18/6/2003 con la quale è stato concesso il diritto superficario della durata di 50 anni a favore della Gelateria Carla di Catto Francesco e Peruch Patrizia s.n.c. e dei suoi soci Catto Francesco e Peruch Patrizia, a fronte di un corrispettivo mensile di €. 650,00 da rivalutarsi di anno in anno secondo gli indici ISTAT.



Come già precisato, da quanto rilevato dai documenti consultati, tra i quali quelli forniti dall' Istituto Giannina Gaslini, non è stata reperita alcuna documentazione comprovante l' effettiva superficie oggetto del diritto superficario, e pertanto si considererà tutto il fabbricato edificato su terreno di proprietà dell' Istituto Giannina Gaslini, escludendo il cortile posto sul lato di ponente e la porzione di magazzino sottostante.

Fatte le premesse di cui sopra, si procederà alla valutazione del presente lotto, stimando per intero l' immobile e detraendo a detto valore l' incidenza d' area, come di seguito calcolata.

14.2 – Valutazione incidenza area

Lo scrivente ha preso a riferimento gli ultimo dati pubblicati dal *Consulente Immobiliare – Edizioni Il Sole 24 ore* – che per il comune di Genova, indica i seguenti coefficienti di incidenza del costo-valore sulle quotazioni di mercato, in relazione alla zona:

- centro mare 55%
- semicentrale 38%
- periferia 27%

L' individuazione dell' incidenza dell' area si ottiene moltiplicando la percentuale sopra indicata per il coefficiente teorico 65.



Nel caso di specie, in relazione all'ubicazione dell'immobile, lo scrivente ha assunto la percentuale del 55% corrispondente alla zona centro mare e pertanto avremo:

$$55\% \times 65 = 35,75\% \text{ arr/ta al } \mathbf{36\%}$$

Detta percentuale, che si andrà ad applicare al valore dell'immobile edificato su area di terzi, allo scopo di ottenere il valore dell'incidenza d'area, si ritiene cautelativa, anche ai fini della futura vendita all'incanto dell'immobile.

14.3 – Criterio di stima

Fatte le premesse di cui sopra, per la valutazione del bene oggetto di stima, si ritiene di applicare il metodo sintetico per comparazione di valori forniti da borsini immobiliari.

14.4 - Fonti di informazione

Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni; in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, si sia sviluppata facendo riferimento alle sotto elencate pubblicazioni.

- o banca dati dei valori di mercato espressi dall' **Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia delle Entrate - Territorio.

Anno	2015	Semestre	1°
Microzona Catastale			79
<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Valore Mercato</i>	
		<i>Minimo</i>	<i>Massimo</i>
Negozi	Buono stato	€. 1.250,00	€. 2.400,00



- o banca dati **Borsino Immobiliare**, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinaria et  . I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI).

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Quotazioni</i>	
		<i>1° fascia</i>	<i>2° fascia</i>
Negozio	buono stato	€. 1.100,00	€. 2.160,00

- o **F.I.M.A.A.**: rappresentativa nazionale di categoria degli Agenti di affari in mediazione, associa attualmente circa 14mila operatori del settore tra Agenti immobiliari e turistici, Mediatori Creditizi e merceologici.

Valori immobiliari borsino immobiliare di Genova e Provincia 2014/2015.

<i>Comune/Zona</i>	<i>ristrutturato/nuovo</i>	
	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
Sturla - negozi	€. 2.576,00	€. 4.784,00

- o **Scenari Immobiliari**: istituto indipendente di studi e ricerche, una delle massime societ  qualificate in materia di analisi e monitoraggio del mercato immobiliare.

<i>Localizzazione</i>	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>
Via V Maggio – negozi	€. 2.400,00	€. 3.300,00



14.5 - Quadro sinottico Borsini Immobiliari

BORSINO	VALORE ASSUNTO
O.M.I. – Agenzia delle Entrate	€/mq. 1.825,00
Borsino Immobiliare	€/mq. 1.630,00
F.I.M.A.A.	€/mq. 2.576,00
Scenari Immobiliari	€/mq. 2.400,00

Il “*valore assunto*” indicato nella seconda colonna della tabella esprime la media aritmetica tra il valore minimo e quello massimo fornito da ciascuno dei quattro borsini immobiliari, ad eccezione di F.I.M.A.A. e Scenari Immobiliari, per i quali è stato indicato il valore minimo.

Il valore definitivo assunto è pari ad €/mq. 2.100,00, da intendersi riferito ad un immobile con caratteristiche medie ricadente all’ interno della zona presa in esame.

14.6 - Coefficienti di differenziazione

Il valore desunto dai borsini immobiliari sopra indicati, riferito, come detto, ad un immobile avente caratteristiche medie nell’ ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di pignoramento.



					Coefficiente Adottato
Location	Scarso pregio	Normale	Di pregio	Di alto pregio	1,10
	0,90	1,00	1,10	1,20	
Vetustà	Nuovo	15 anni	15 - 45	Oltre 45	0,80
	1,00	0,90	0,80	0,75	
Conservazione e Manutenzione	Scadente	Normale	Buono	Ottimo	1,05
	0,70	0,80	1,00	1,10	
Normo Dimensionamento	Scadente	Normale	Buono	Ottimo	1,05
	0,80	1,00	1,05	1,10	

<i>Prodotto dei coefficienti adottati</i>	<i>0,97</i>
---	-------------

.....

L' applicazione dei sopra indicati coefficienti di differenziazione, porta ad un valore a metro quadrato sarà pari a:

$$\text{€./mq. } 2.100,00 \times 0,97 = \text{€./mq. } 2.037,00 \text{ arr/to ad } \text{€./mq. } \mathbf{2.000,00.}$$

14.7 - Calcolo del valore di mercato

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione degli adeguamenti sotto indicati, ivi compresa la riduzione per assenza di vizi del bene venduto.

Relativamente a quest' ultima correzione di stima, la stessa tiene in conto la particolare condizione dell' acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non potere godere della garanzia per vizi dell' immobile compravenduto che è invece assicurata nella vendita privatistica ai sensi degli articoli 1490 e 2922 c.c..



La sopra citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita dell' immobile pignorato che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

Ciò premesso, lo scrivente ritiene di applicare, in relazione alla tipologia dell' immobile ed alle complessità emerse nel corso degli accertamenti, una riduzione percentuale del 10% sul valore complessivo determinato in precedenza.

Valore di mercato negozio su area propr. Catto Francesco mq. 9,41 x €/mq. 2.000,00	€. 18.816,00
Valore di mercato negozio su area Istituto Gaslini mq. 58,26 x €/mq. 2.000,00	€. 116.528,00
Detrazione per incidenza d' area porzione edificata su proprietà Istituto Gaslini: €. 116.528,00 x 36%	- €. 41.950,08
Valore di mercato del solo fabbricato	€. 93.393,92
Detrazione 10% per assenza di garanzia del bene venduto	- €. 9.339,39
Detrazione per regolarizzazione catastale	- €. 1.500,00
Spese per rimozione copertura cortile lato ponente	- €. 1.000,00
Detrazione per regolarizzazione edilizia	- €. 2.000,00
Valore a metro quadrato finale	€/mq. 1.200,00
Valore di mercato finale	€. 80.000,00

Volendo andare a detrarre anche i canoni di locazione non corrisposti all' Istituto Gaslini alla data del 31/12/2015, nel periodo 2010/2015 pari ad €. 41.188,34, il valore complessivo sarà di €. 79.554,53 - €. 41.188,34 = €. 38.366,19 arr/to ad **€. 38.000,00**.

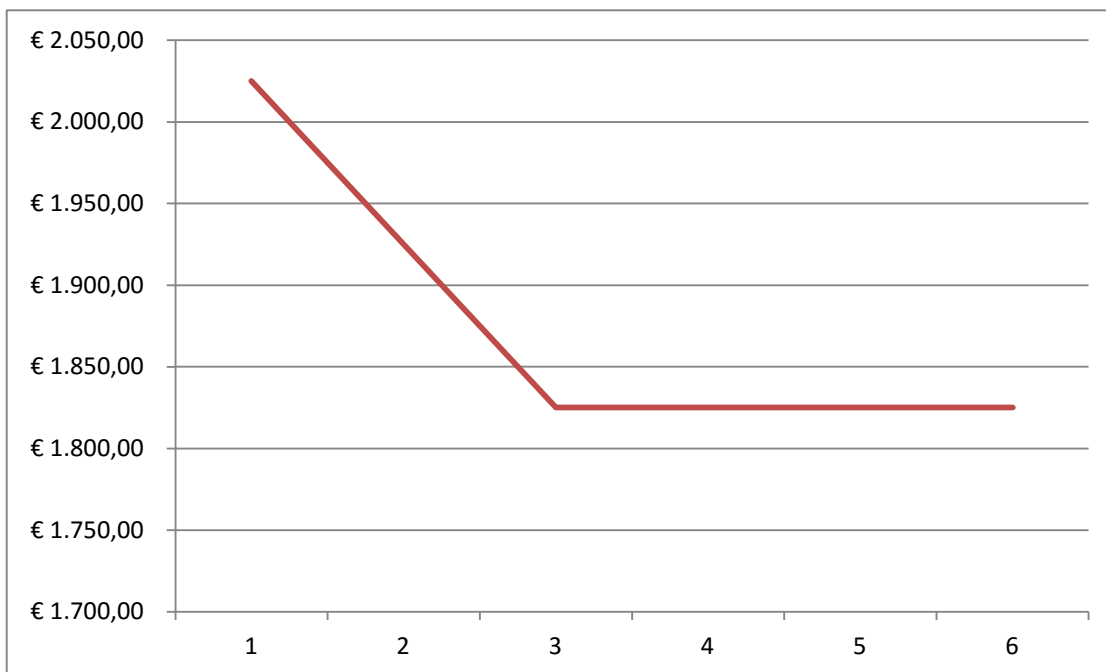


14.8 – Analisi e riferimento al segmento O.M.I.

Il quesito posto chiede di indicare in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima avuto riguardo alle quotazioni fornite dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.

Come precisato dalla stessa Agenzia nel proprio sito istituzionale, i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. Gli stessi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'analisi specifica della microzona catastale numero 79 all'interno della quale ricade l'immobile di cui al 2° lotto, ha evidenziato un calo dei valori per i negozi nel periodo 2° semestre 2012 – 2° semestre 2013, con un successiva invariabilità degli stessi come evidenziato nella tabella sotto riportata.



€ 2.025,00	€ 1.925,00	€ 1.825,00	€ 1.825,00	€ 1.825,00	€ 1.825,00
2 semestre 2012	1 semestre 2013	2 semestre 2013	1 semestre 2014	2 semestre 2014	1 semestre 2015



Il valore a metro quadrato di superficie commerciale riferita al negozio, preso a riferimento per il calcolo del valore di mercato pari ad €/mq. 2.000,00, si colloca nella media del valore medio indicato all' O.M.I.



15. Conclusione dell' incarico

Le sopra riportate valutazioni sono basate sulla logica comparazione dei beni oggetto di pignoramento, con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono ad essi assimilabili.

Compito dello scrivente è stato quello di individuare il “*valore di mercato*” ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare, in ragione delle precise condizioni del mercato legato alle aste giudiziarie.

I valori sopra indicati, riferiti alle condizioni oggettive e soggettive meglio specificate nella presente relazione, sono stati determinati in relazione ad una precisa condizione storica, temporale ed ambientale.

Si tratta quindi di valutazioni basate su di una pluralità di dati, caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all' attendibilità degli stessi, che lo scrivente ha cercato di rendere minimi se non trascurabili.

La risultanza della presente relazione, formulata al fine di conoscere il valore di mercato degli immobili pignorati, identifica quindi il valore più prossimo che lo scrivente ritiene si possa realizzare con la maggiore probabilità in sede di asta.

La dottrina delle valutazioni immobiliari indica che nei casi normali di stima, tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una “*forchetta*” ammontante al 10% e pertanto, tutte le valutazioni incluse all' interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono egualmente attendibili.

-----o-0-0-o-----



Il sottoscritto, avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n. 54 pagine e da n. 19 allegati come sotto elencati, che ne costituiscono parte integrante.

Il presente elaborato, è depositato in cancelleria in unico originale ed in via telematica coerentemente alle disposizioni attuative previste.

Genova, 4/4/2016.

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)

Allegati:

- 1) planimetria catastale lotto 1°
- 2) visura catastale lotto 1°;
- 3) planimetria catastale lotto 2°
- 4) visura catastale lotto 2°;
- 5) planimetria catastale lotto 3°
- 6) visura catastale lotto 3°;
- 7) atto notaio Castiglione in data 10/12/1980 rep. n. 30474;
- 8) concessione precaria Comune di Genova n. 90 del 17/1/1930;
- 9) documentazione fotografica;
- 10) pratica condono edilizio lotti 1° e 2°;
- 11) trascrizioni successione Benvenuto Carla;
- 12) trascrizioni successione Benvenuto Emilia;
- 13) visura negativa CC.RR.II. mappale 171 sub. 4;
- 14) Attestato Prestazione Energetica lotto 1°
- 15) Attestato Prestazione Energetica lotto 2°
- 16) Attestato Prestazione Energetica lotto 3°
- 17) documentazione Istituto Gaslini per concessione diritto di superficie;
- 18) CAA prot. n. D4268/2008 – Lotto 1°
- 19) Art. 26 prot. n. D1872/2003 – Lotto 2° e 3°.



Attestazione degli adempimenti di cui all' art. 173-bis

-----o-0-0-o-----

Il sottoscritto **geometra Paolo De Lorenzi**, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Banca CARIGE S.p.A. contro XXXXXXXXXXXXXXXX, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 4/4/2016

L' Esperto

(geom. Paolo De Lorenzi)





Reg. Numero: VI_0011
 Data di inizio: 2015/07/15 Data di ultima visita: 2015/07/15
 Data di prossima rinnovo: 2018/07/14

Sistema di Gestione della Certificazione del Personale sviluppato da
 Kiwa Cermet Italia in conformità alla norma ISO/IEC 17024

Si dichiara che il Professionista:

Paolo De Lorenzi

Nato a:
 Genova
 il:
 14 settembre 1958
 Codice Fiscale:
 DUKPLA44M1A00007

ha superato positivamente il processo di valutazione in accordo ai requisiti dello
 schema

Valutatore Immobiliare

UNI 11558:2014

Il mantenimento della certificazione è soggetto a sorveglianza e subordinato al rispetto dei requisiti
 contrattuali Kiwa Cermet Italia
 Il presente certificato è costituito da 1 pagina.

Chief Operating Officer
 Gianpietro Baccardi



Kiwa Cermet Italia S.p.A.
 Società con sede unica, soggetta
 all'obbligo di deposito e pubblicazione
 al Registro Imprese S2
 Via Calviotti, 23
 40137 Ferrara S/Governato (BO)
 Tel +39 054 409.2111
 Fax +39 054 793.342
 E-mail: info@kiwa.com
 www.kiwa.com/it

CERMET

