TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Roberto Bonino

ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.G.E. 172/2016

Promossa da:

Italfondiario S.p.a. – (procedente) – Avv. Giovanni Battista Balbi

Contro

Relazione di stima del C.T.U. Arch. Luca Parodi

Architetto Luca Parodi

Via Filippo Casoni 5/21 sc.d – 16143 Genova – tel. 3407118697
e.mail : architetto_parodi@libero.it – C.F. PRDLCU67T18D969O – P.IVA 03760300107

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 717b9b282f7b0646d3bebdf4004ea0

Premessa

L' Ill.mo Sig. G.E. Dott. Mirko Parentini in data 27/06/2016, affidava allo scrivente Dott. Arch. Luca Parodi, con studio in Genova, Via Filippo Casoni 5/21 sc.d tel. 3407118697 – iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Genova al n°2973 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova e nominato perito estimatore nella procedura di cui in epigrafe, l'incarico di effettuare la valutazione del bene oggetto di pignoramento e contestualmente sottoponendo allo scrivente i quesiti di seguito integralmente riportati.

a) Verifichi l'esperto innanzi tutto, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
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 procedente 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 di uso e 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 emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia.**

b) 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 direttamente o indirettamente 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;

Via Filippo Casoni 5/21 sc.d – 16143 Genova – tel. 3407118697
e.mail : architetto_parodi@libero.it – C.F. PRDLCU67T18D969O – P.IVA 03760300107

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 717b9b282f7b0646d3bebdf4004ea0

2. *Una sommaria descrizione del bene;*
3. *La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*

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

5. *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;

6. *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;

7. *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*

Via Filippo Casoni 5/21 sc.d – 16143 Genova – tel. 3407118697
e.mail : architetto_parodi@libero.it – C.F. PRDLCU67T18D969O – P.IVA 03760300107

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 717b9b282f7b0646d3bebdf4004ea0

destinazione urbanistico previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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 alla 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 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;

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

d) *Nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato avvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

L'esperto dovrà:

- *Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere nell'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta in tempo;*
- *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 i creditori;*
- *Formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia a mezzo posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

Via Filippo Casoni 5/21 sc.d – 16143 Genova – tel. 3407118697
e.mail : architetto_parodi@libero.it – C.F. PRDLCU67T18D969O – P.IVA 03760300107

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 717b9b2827b0646d3bebdf4004ea0

Risposta ai quesiti peritali

a) *Verifichi l'esperto innanzi tutto, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c..*
E' verificata la completezza nel fascicolo della documentazione *di cui all'art. 567*

Provveda quindi, alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria.

Bene pignorato oggetto della stima

Appartamento sito all'interno 2A del civico n°11 di Via Di Fassolo – Genova, di proprietà del Sig. per la quota di 99/100 e del Sig. per la quota di 1/100 costituito da Ingresso direttamente su cucina, disimpegno, bagno, camera, soggiorno.

Operazioni preliminari al sopralluogo
(Allegato "A": verbale di sopralluogo)

Acquisita la documentazione necessaria alla redazione della perizia, come stabilito dalla procedura ho inviato dapprima lettera raccomandata A/R (29/08/2016) agli esecutati ed al procedente al fine di comunicare la data e ora del sopralluogo fissandole per il giorno 09/09/2016 ore 9,30 presso l'immobile in Via Di Fassolo n°11.
Non avendo alcun riscontro da parte degli esecutati in data 09/09/2016 mi recavo ugualmente presso l'abitazione oggetto della perizia e residenza dei Sig. ma non trovavo nessuno per poter accedere all'immobile.
A seguito dell'esito negativo del suddetto ho provveduto ad inviare una seconda raccomandata A/R (12/09/2016) agli esecutati e al procedente comunicando la nuova data e ora per un secondo sopralluogo fissato per il giorno 23/09/2016 ore 9,30.
Anche in questo caso non trovavo riscontro alla raccomandata, il giorno fissato per il sopralluogo mi recavo presso l'abitazione di Via Di Fassolo ma anche questa volta non trovavo nessuno per poter accedere.
Il giorno 30/09/2016 facevo istanza di accesso forzoso all'abitazione presso L' Ill.mo Sig. G.E. Dott. Mirko Parentini il quale la accoglieva e nominava quale custode giudiziario dell'immobile pignorato la So.Ve.Mo. s.r.l. per assistermi nell'accesso all'immobile.
Veniva fissata la nuova data per il sopralluogo per il giorno 25/11/2016 alle ore 11,00.

Nel giorno e ora stabilito potevo accedere all'immobile ed effettuare rilievo planimetrico, fotografico e di quant'altro necessario alla redazione della stima sia dell'appartamento di Via Di Fassolo n.11/2A.
Ho inoltre esperito accertamenti presso l'Archivio Notarile, l'Agenzia del Territorio di Genova, presso l'Ufficio tecnico ed Anagrafe del Comune di Genova, l'Ufficio Urbanistico e Agibilità del Comune di Genova.

Via Filippo Casoni 5/21 sc.d – 16143 Genova – tel. 3407118697
e.mail : architetto_parodi@libero.it – C.F. PRDLCU67T18D969O – P.IVA 03760300107

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 717b9b2827b0646d3bebdf4004ea0

Infine ho compiuto indagini di mercato al fine di assumere tutti gli elementi necessari alla redazione della stima.

Valutazione del prezzo a base d'asta

Premesso quanto sopra io sottoscritto Arch. Luca Parodi, ottenute le necessarie risultanze dalle indagini esperite, verificati gli atti, posso dar conto e procedere ad esporre le risposte ai quesiti. Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile applico due distinte metodologie estimative che mediate analiticamente tra di loro daranno come risultato il più probabile valore di mercato dell'immobile. I metodi adottati sono quello sintetico/comparativo e quello di capitalizzazione dei redditi.

Valutazione con metodo sintetico comparativo

Il metodo si esplica attraverso indagini di mercato finalizzate alla ricerca dei prezzi di vendita di immobili simili recentemente negoziati. Pertanto fatte le dovute comparazioni con immobili dalle analoghe caratteristiche (ubicazione, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, rifiniture etc.) ed estrinseche (posizione, viabilità, distanza dal centro, dai servizi etc.) tenuto conto delle peculiarità dell'edificio e visti i prezzi praticati nella zona, ai beni in esame si assegna un prezzo per metro quadrato di superficie commerciale/convenzionale, che viene determinata moltiplicando le superfici reali, calcolate al lordo delle murature perimetrali (per metà quelle a confine) ed interne come d'uso per i coefficienti di ragguaglio.
Il principio su cui si fonda il metodo del confronto di mercato consiste nella considerazione per il quale: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo di mercato per immobili simili". Un compratore non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso segmento di mercato.
La comparazione con situazioni analoghe di operatori del settore immobiliare in zona, vista la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) relativi alla zona di Genova comprendente Via Di Fassolo ed eseguiti tutti gli adeguamenti e le correzioni della stima, portano ad individuare come il più probabile valore di mercato del lotto:

APPARTAMENTO Via di Fassolo n°11/2A

- Superficie lorda commerciale appartamento 47,80 mq

Banca dati delle quotazioni immobiliari	**OMI** (osservatorio del mercato immobiliare)
Abitazioni di tipo economico Valore mercato min. €/mq	Abitazioni di tipo economico Valore mercato Max €/mq
1.150,00	1.650,00

Via Filippo Casoni 5/21 sc.d – 16143 Genova – tel. 3407118697
e.mail : architetto_parodi@libero.it – C.F. PRDLCU67T18D969O – P.IVA 03760300107

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 717b9b282f7b0646d3bebdf4004ea0

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: GENOVA
Comune: GENOVA
Fascia/zona: Semicentrale/ANGELI-VENEZIA TU.B (P.ZZA DINEGRO-V.BOLOGNA-V.BUOZZI-V.VENEZIA)
Codice di zona: C15
Microzona catastale n.: 42
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2200	L	4,8	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1650	L	4,6	6,6	L
Autorimesse	NORMALE	1350	1950	L	5,9	8,3	L
Box	NORMALE	2000	2850	L	8,7	12,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	1950	2800	L	8,7	12,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1650	2300	L	7,5	10,9	L

Viste le peculiarità dell'immobile e dell'alloggio comparato con altri trattati nella zona aventi caratteristiche simili, ai fini della valutazione si ritiene opportuno adottare il valore minimo della tabella OMI pari a 1.150,00 €/mq.

La valutazione dell'immobile secondo il metodo di stima sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a €/mq 1.150,00 x 47,80 mq = Euro 54.970,00

Valutazione con metodo di capitalizzazione dei redditi

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito prevede l'individuazione di due parametri fondamentali: il reddito netto $\mathbf{R_N}$ ed il saggio di capitalizzazione $\mathbf{r_c}$.

Determinati detti parametri, la valutazione **V** dell'immobile è data dal rapporto

$$V=R_N/r_c$$

Il valore di locazione dell'immobile preso a riferimento, ai fini della presente stima è in relazione a quello corrispondente a una valutazione congruente con le osservazioni OMI già prese a riferimento.

Viene pertanto assunto un canone di locazione pari a 4,6 €/mq, corrispondenti a Euro 220,00 mensili.

Il canone di locazione, in ambito estimativo, è da considerarsi un *reddito lordo.*

Il reddito lordo R_L annuo dell'immobile è pertanto pari a

Euro 220,00/mese x 12 mesi = 2.640 €/anno

Via Filippo Casoni 5/21 sc.d – 16143 Genova – tel. 3407118697
e.mail : architetto_parodi@libero.it – C.F. PRDLCU67T18D969O – P.IVA 03760300107

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 717b9b2827b0646d3bebdf4004ea0

Il reddito R_N annuo si ottiene con la formula

$$R_N=(1-\%O)xR_L$$

Dove O è la percentuale degli oneri intesi come incidenza percentuale sul canone di locazione, delle imposte e delle spese e perdite eventuali. Queste ultime si riferiscono alle spese di gestione, alla manutenzione e alla conservazione del materiale fondiario nonché agli sfitti e alle rate di sfitto dovute e non pagate.

Circa le spese di gestione si ritiene congrua un'incidenza complessiva del 2,0%

Per quanto riguarda la manutenzione, esse sono quelle ordinariamente sostenute dal proprietario per conservare l'unità immobiliare (ma anche il fabbricato, nel senso del mantenimento delle parti comuni) nello stato in cui si trovano quelle similari. Sono le spese di manutenzione ordinaria, per le quali, per l'immobile in esame, si ritiene congrua un'incidenza del 2,0%.

Per le spese di conservazione si devono intendere quelle relative alla quota di assicurazione e di perpetuità (reintegro) del capitale fondiario. Per l'immobile in esame si ritiene congrua un'incidenza pari al 1,5%.

Per quanto concerne le perdite per sfitti e inesigibilità, determinate tenendo presente l'ordinario periodo di tempo intercorrente tra locazioni successive e la durata dello sfitto necessario per l'esecuzione di eventuali opere di manutenzione straordinaria, si ritiene congrua un'incidenza del 2,0%.

Pertanto, la prima delle imposte, le spese gravanti sulla proprietà ammontano a un totale del 7,5%.

Per ciò che concerne le imposte sui redditi e le imposte di registro si ritiene attendibile un'incidenza complessiva pari al 12,5%.

Pertanto la percentuale degli oneri O è pari a 7,5+12,5%=20%

Il reddito R_N annuo è quindi dato dal risultato della seguente espressione:

$$R_N=(1-20,0\%)x \text{ Euro } 2.640,00= \text{ Euro } 2.112,00$$

Il saggio medio di capitalizzazione per immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame ubicati in zone assimilabili viene stimato pari al 4,00%.

La valutazione dell'immobile secondo il metodo analitico di capitalizzazione del reddito risulta pertanto essere pari a Euro 2.112,00/0,04= **Euro 50.800**

Valutazione del prezzo a base d'asta

La valutazione del prezzo dell'immobile in condizioni normali, in accordo con i principi del metodo della doppia stima è pertanto pari a

(Euro 54.970,00+ Euro 50.800,00)/2 = Euro 52.885,00

Via Filippo Casoni 5/21 sc.d – 16143 Genova – tel. 3407118697
e.mail : architetto_parodi@libero.it – C.F. PRDLCU67T18D969O – P.IVA 03760300107

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 717b9b282f7b0646d3bebdf4004ea0

La valutazione complessiva dell'immobile in esame risulta pari ad Euro 52.885,00 arrotondati ad Euro 53.000,00

Lotto Unico

Appartamento in Genova, Via di Fassolo n°11 all'interno 2A, posto al piano secondo, della consistenza di 4,5 vani catastali, composto da un ingresso in cucina, due camere ed un bagno, avente superficie lorda commerciale di 47,80 mq.

Valore per mq: Euro 1.108,78

Valore a base d'asta: Euro 53.000,00

(Euro Cinquantatremila/00)

b) Suddivisione in lotti autonomi.
Stante le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento lo scrivente ritiene che non sia divisibile in lotti autonomi.

APPARTAMENTO CIV. 11 INT.2A DI VIA DI FASSOLO

1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.
Proprietà per 1/1 dell'intero del seguente immobile sito nel Comune di Genova, Via di Fassolo n°11

- Appartamento distinto con l'interno 2A, posto al piano secondo, vani catastali composti da: ingresso in cucina, due camere, un bagno, piccolo ripostiglio nel vano scale.
- Confini: appartamento interno 2, vano scale, con i muri perimetrali su Via di Fassolo, con i muri perimetrali su Via all'Asilo D. e D. Garbarino, con il distacco su Via di Fassolo, sopra con il tetto e sotto con l'appartamento interno 1.

Dati Tecnici

- Superficie lorda appartamento 47,80 mq
- Superficie netta appartamento 41,30 mq

Via Filippo Casoni 5/21 sc.d – 16143 Genova – tel. 3407118697
e.mail : architetto_parodi@libero.it – C.F. PRDLCU67T18D969O – P.IVA 03760300107

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 717b9b2827b0646d3bebdf4004ea0

Dati Catastali
Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova, Sezione di Genova
- Sez. Urb. GEA, foglio 74, mappale 30, sub. 13, Cat. A/4 , classe 5, consistenza vani 4,5, Rendita di € 453,19

2. Descrizione del bene (allegato "C" doc. Identificazione sul territorio)

Descrizione generale
L'alloggio identificato con l'interno 2A, al civico n°11 di Via di Fassolo – Genova, è situato nella delegazione di Dinegro, ha carattere abitativo economico, è raggiungibile in auto ed è ben servito dai mezzi di trasporto pubblico AMT che transitano nella vicina via pubblica principale Via Bruno Buozzi:

- **Linee AMT a circa 50 m in Via Bruno Buozzi**
- 1 Caricamento - Cornigliano - Sestri - Pegli - Voltri (Via Camozzini)
- 3 Staz. Principe - Cornigliano - Sestri (Via Soliman)
- 7 Staz. Marittima-Sampierdarena-Rivarolo-Bolzaneto-Pontedecimo(Via Gallino)
- 9 Caricamento-Sampierdarena-Rivarolo-Bolzaneto-Pontedecimo(Via Gallino)
- 18 Pronto Soccorso S.Martino-S.Fruttuoso-Brignole-Sampierdarena(Via Degola)
- 20 Foce(Via Rimassa)-De Ferrari-Principe-Sampierdarena(P.za V.Veneto)
- 32 P.za Caricamento - Di Negro - L.go S.Francesco da Paola
- 38 Staz. Principe - Dinegro - Granarolo (Via Bianco)
- 54 Staz. Principe - Via Lagaccio

- **Linea metropolitana fermata Dinegro a circa 50 m**
- **Stazione RFI Piazza Principe a circa 500 m**

La zona in cui è inserito il fabbricato è da considerarsi semicentrale, sono presenti numerose attività commerciali e gli immobili hanno prevalente destinazione ad uso residenziale e commerciale.

Descrizione del fabbricato

L'edificio in cui è collocato l'alloggio è una costruzione antecedente il 1934, di forma regolare, costituito da quattro piani fuori terra compresi il piano seminterrato adibito ad attività commerciale su Via di Fassolo, l'edificio si compone inoltre di tre appartamenti. L'accesso all'alloggio avviene tramite scala interna dal portoncino con accesso nello stacco di Via Di Fassuolo con la ferrovia, ortogonale a Via all'Asilo D.e D. Garbarino.
Il fabbricato ha struttura in muratura portante, non è provvisto di ascensore, i prospetti e le parti comuni dell'edificio risultano essere in un mediocre stato di manutenzione. (Foto 1)

Il portoncino ad anta doppie è in alluminio anodizzato verniciato color verde con piccole vetrature è in buono stato di manutenzione, l'atrio ha le pareti intonacate dipinte in colore bianco, lo stato di manutenzione riflette quello dello stabile in generale ed è da considerarsi mediocre. (Foto 2)

Via Filippo Casoni 5/21 sc.d – 16143 Genova – tel. 3407118697
e.mail : architetto_parodi@libero.it – C.F. PRDLCU67T18D969O – P.IVA 03760300107

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 717b9b282f7b0646d3bebdf4004ea0

– **Descrizione alloggio oggetto di stima** (allegato "E" doc. foto)

L'alloggio oggetto di stima si trova al piano quarto dell'edificio (secondo dall'ingresso del portoncino) in cui non è presente l'ascensore, è composto da Ingresso direttamente nella zona cucina, due camere, un piccolo bagno ed un disimpegno di collegamento tra i suddetti vani. E' presente un piccolo ripostiglio nel vano scale. Le finestre della cucina di una camera e del bagno hanno affaccio a nord sul distacco con la ferrovia ed una camera affaccia a sud su Via di Fassolo. Il riscaldamento è del tipo termoautonomo con caldaia collocata all'interno nella cucina in adiacenza della porta d'ingresso. Non sono presenti certificazioni per impianti elettrici, non è presente impianto citofonico.
La pavimentazione è in piastrelle ceramiche tipo gress, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Ingresso/cucina: consistenza netta 10,75 mq, vi si accede dalla porta d'ingresso in legno e comunica direttamente con la cucina, è presente un rivestimento ceramico solo nella zona di lavoro del mobilio (fornelli, lavandino e appoggio). Gli infissi sono in legno con vetro semplice, non è presente la persiana il locale affaccia sul distacco con la ferrovia. Lo stato di manutenzione del locale è discreto, scadente quello della finestra. (Foto 3,4,5)

Camera 1: consistenza netta 12,00 mq, si accede da una piccola zona di disimpegno e collegamento tra i diversi vani dell'appartamento, al locale si accede da una porta in legno verniciata di colore bianco in pessimo stato, sono evidenti molte macchie di umidità diffusa sulle pareti perimetrali del locale. Gli infissi sono in legno con vetro semplice, lo stato di manutenzione è pessimo, non è presente la persiana. Il locale affaccia sul distacco con la ferrovia, lo stato di manutenzione del locale è scadente. (foto 6,7,8,9)

Camera 2: consistenza netta 14,30 mq, al locale si accede da una porta in legno verniciata di colore bianco in pessimo stato. Sono evidenti molte macchie di umidità sulle pareti perimetrali del locale. Gli infissi sono in legno con vetro semplice, lo stato di manutenzione è scadente, è presente la persiana anch'essa in scadente stato di manutenzione. Il locale affaccia a sud su Via di Fassolo, lo stato di manutenzione del locale è scadente. (foto 10,11)

Bagno: consistenza netta 2,50 mq, al locale si accede da una porta in legno verniciata di colore bianco in pessimo stato, le pareti sono piastrellate sino ad un'altezza di 1,80 m circa, sono presenti un lavandino, un w.c. ela doccia. La finestra è stata sostituita da uno scuro in legno. Sono presenti diffuse macchie di umidità. (foto 12)

Disimpegno: consistenza netta 1,75 mq, piccola zona di distribuzione, centrale rispetto gli altri locali e non finestrato. (Foto 13)

3. Proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni

- Proprietà per 99/100 dell'immobile sito nel comune di Genova Via di Fassolo 11/2A,
- Proprietà per 1/100 dell'immobile sito nel comune di Genova Via di Fassolo 11/2A,

Via Filippo Casoni 5/21 sc.d – 16143 Genova – tel. 3407118697
e.mail : architetto_parodi@libero.it – C.F. PRDLCU67T18D969O – P.IVA 03760300107

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 717b9b2827b0646d3bebdf4004ea0

Evoluzione della proprietà

- I Signori per la quota di 99/100) e per la quota di 1/100), entrambi liberi da vincoli matrimoniali, l'immobile oggetto della procedura esecutiva era pervenuto giusto atto di vendita in Notar Orso Luigi del 07/12/2005 rep.n. 34664/6987 trascritto il 15/12/2005 ai nn.72387/46656, da potere di a (così in nota), Monferrato (AL) cod.fis.
- Alla Sig.ra l'immobile era così pervenuto:
  - In parte per sucessione in morte di Genova 06/04/1904 cod.fisc. deceduto il 12/01/1989 (den.69 vol.945 dell'Ufficio del Registro di Casale Monferrato) trascritta il 01/03/1990 ai nn.5939/3929, devoluta per legge.

Nota: alla data del 12/04/2016 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di Deambrosis Enrico.

  - Ed in parte per successione in morte di Raiteri Rosa, Milano 09/12/2009 cod.fis.:RTRRSO09T49F205U deceduta il 29/09/1993 (den.46 vol.1023 dell'ufficio del Registro di Casale Monferrato del 15/04/1994) trascritta il 11/05/1994 ai nn.10291/7908, devoluta per legge.

Nota: alla data del 12/04/2016 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di Raiteri Rosa.

4. Lo stato di possesso del bene, con 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 o comunque con data anteriore.

L'immobile, come emerge dalla Visura storica (allegato "B") dell' Agenzia de Territorio risulta essere di proprietà degli esecutati Signor (per la quota di 99/100) e (per la quota di 1/100).

Attualmente nell'immobile hanno la residenza gli esecutati Sig. e la moglie del Sig. (del matrimonio non esiste trascrizione sui registri del Comune di Genova). (allegato "M")

5. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene ...

- Non risultano contratti di locazione Non risultano spese condominiali non pagate.
- L'importo di spesa preventivato riguardanti l'amministrazione ordinaria gestione 2017 sono di € 350,93
- Non sono previste spese straordinarie del condominio di Via di Fassolo n°1.

Via Filippo Casoni 5/21 sc.d – 16143 Genova – tel. 3407118697
e.mail : architetto_parodi@libero.it – C.F. PRDLCU67T18D969O – P.IVA 03760300107

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 717b9b282f7b0646d3bebdf4004ea0

- Alla data del 23/01/1017 grava un debito residuo nei confronti dell'amministrazione dell'immobile pari ad € 12,87. (allegato "I" contabilità amministrazione)

6. Formalità pregiudizievoli

Come risulta dal certificato notarile depositato agli atti, nonché come risulta dagli atti di causa, l'immobile risulta gravato delle seguenti formalità.

- Iscrizione N. 72388/15865 del 15/12/2005 nascente da atto di mutuo in Notar Orso Luigi del 07/12/2005 rep.n.34665/6988 in favore di Meliorbanca S.p.A. con sede in milano cod.fis.:00651540585 (elettivamente domiciliata in Milano, Via Borromein.5)
  Contro:

- Mutuo di euro 84.000,00, durata anni 30, ipoteca di euro 210.000,00 – gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva di proprietà di (per 99/100) € per 1/100)

- Iscrizione n.15274/2137 del 04/07/2014 nascente da ipoteca legale ruolo esattoriale n.1327/4814 in favore di Equitalia Nord S.p.A. con sede in Milano, cod.fis.:07244730961 (elettivamente domiciliata in Genova, Via delle Casaccie n.1)
  Contro:
  Sorte capitale di euro 352.770,22, ipoteca di euro 705.540,44 – gravante sulla quota di 99/100 relativa all'immobile oggetto della procedura esecutiva.

- Trascrizione n.9186/6378 del 05/04/2016 nascente da pignoramento n.1676/2016 del 28/02/2016 dell'ufficiale Giudiziario di Genova in favore di Sestante Finance S.r.l. con sede in Milano, cod.fisc.:03367430068
  Contro:

  Sorte capitale euro 81.259,34

7. verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene. (allegati "G" "H" cartografia urbanistica)

Il vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova 2015 in cui si trova l'edificio si identifica:
- **Zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico**
- **P.T.C.P. : Ambito "53E"; Zona "TU"** Tessuto Urbano
- Non esistono vincoli sulla tutela dei "beni paesaggistici" D.Lgs. 42/2004 sul lotto in oggetto.
- Non sono presenti formalità e vincoli di natura urbanistica e vincolo idrogeologico, per quanto concerne i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, trattandosi di edifici e non di terreni è privo di attitudine edificatoria.
- Per quanto attiene il fabbricato: Trattasi di edificio costruito in epoca antecedente il 1934 non sono disponibili né il progetto né il certificato di agibilità.
- Per quanto attiene l'unità immobiliare destinata ad uso abitativo:

Via Filippo Casoni 5/21 sc.d – 16143 Genova – tel. 3407118697
e.mail : architetto_parodi@libero.it – C.F. PRDLCU67T18D969O – P.IVA 03760300107

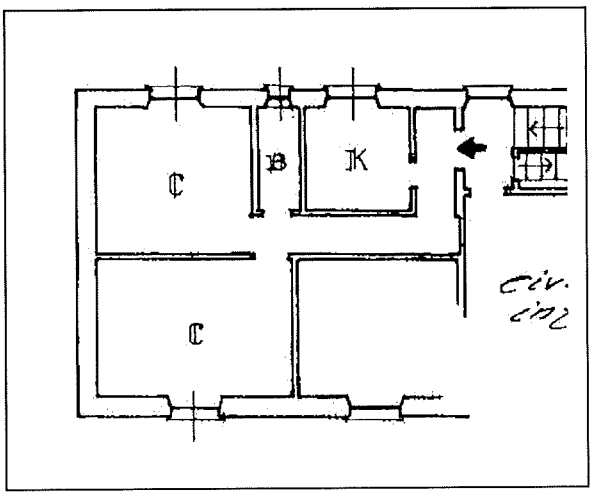
Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 717b9b282f7b0646d3bebdf4004ea0

Da ricerche informatiche effettuate presso l'ufficio Urbanistico del Comune di Genova, settore Edilizia Privata, non sono emerse pratiche edilizie (art. 26 L. 47/85) o concessioni in sanatoria (art. 48 L. 47/85) né autorizzazioni edilizie.

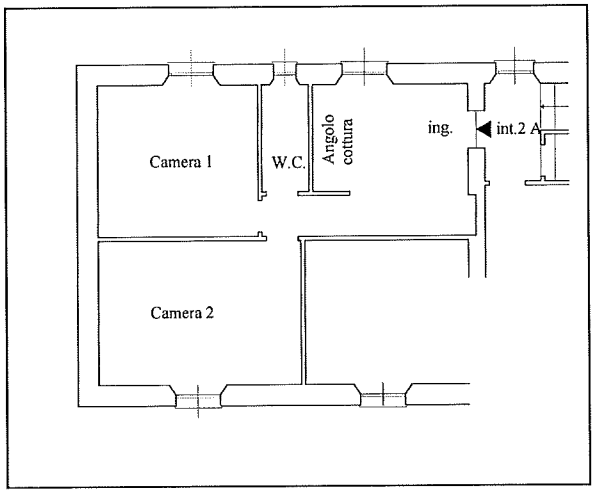
- Accertamento di conformità catastale.

Lo stato dei luoghi dell'abitazione allo stato attuale risulta difforme rispetto alla planimetria catastale depositata in data 13/07/1987; in particolare:

Non risultano presenti le tramezze interne che dividono la zona cucina dal corridoio di distribuzione. (in allegato "D").



Stralcio planimetria catastale (fig.1)



Stralcio planimetria rilevata (fig.2)

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 717b9b282f7b0646d3bebdf4004ea0

7.1 Oneri di regolarizzazione urbanistico – Edilizia e Catastale
7.1.1 Oneri di regolarizzazione urbanistico – Edilizia e Catastale

Come riferito, lo stato attuale dell'immobile non risulta autorizzato e occorrerà presentare la pratica edilizia ai fini della sua regolarizzazione (opere interne).
Da ciò che è stato osservato durante il sopralluogo e da quello che è stato riferito dalla presente nell'appartamento durante il sopralluogo, le modifiche risulterebbero eseguite dagli attuali proprietari dell'alloggio.
Gli oneri preventivabili per tale incombenza sono strettamente legate alle attività professionali che si renderanno necessarie a tal fine e possono essere cautelativamente stimate in Euro 2.500,00 oltre ai diritti e spettanze comunali, e salvo migliori quantificazioni che potranno essere rese dal Professionista incaricato dall'acquirente una volta presi i contatti con l'Ente preposto e concordata la migliore soluzione amministrativa per l'espletamento della pratica.

7.1.1 Oneri di conformità Catastale

La regolarizzazione della planimetria catastale, che come riscontrato risulta difforme dalla rappresentazione planimetrica conservata agli atti dell'Agenzia del territorio, ad opera del Professionista incaricato, si stima possa avere un costo di Euro 500,00 oltre a Euro 50,00 di diritti catastali di aggiornamento.

8. Rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

L'Attestazione di Prestazione Energetica per l'appartamento redatta dal Geom. Guaraglia Davide, iscritto all'Elenco Regionale dei Certificatori Energetici della Regione Liguria al n. 5593, rilasciata il 30/12/2015 con scadenza 30/12/2025, pone l'immobile in classe "G ", per quanto concerne l'involucro ed in classe "F" per quanto concerne l'impianto di climatizzazione, classe "D" per la produzione di acqua calda sanitaria (in allegato "D").

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura.

Stanti le caratteristiche dell'appartamento in oggetto, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile in lotti.

Via Filippo Casoni 5/21 sc.d – 16143 Genova – tel. 3407118697
e.mail : architetto_parodi@libero.it – C.F. PRDLCU67T18D969O – P.IVA 03760300107

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 717b9b2827b0646d3bebdf4004ea0

Conclusioni:
Con la presente relazione tecnica di perizia composta da n. 18 pagine dattiloscritte e n. 10 allegati, redatta sulla base dei sopralluoghi effettuati, sulle informazioni assunte, nel pieno convincimento delle motivazioni adottate e nella consapevole veridicità delle informazioni riportate, lo scrivente ritiene, per tutto quanto sopra esposto, di aver fornito un'esauriente risposta al quesito posto, rimanendo a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

9. Operazioni svolte dal C.T.U.

9.1 Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza del 30/06/2016 di esperto per la procedura esecutiva dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Dott. M. Parentini;
- Giuramento in sede di udienza in data 05/07/2015 dello scrivente dinnanzi il Funzionario Giudiziario Dott. R. Beccaria;
- Inoltro di quattro lettere raccomandate A/R ai fini della comunicazione del sopralluogo nell'immobile;
- Deposito di Istanza di accesso forzoso in data 30/09/2016
- Sopralluoghi effettuati in data 09/09/2016, in data 23/09/2016 ed in data 25/11/2016 presso l'immobile oggetto della presente valutazione;
- Restituzione grafica del rilievo e calcolo superfici;
- Predisposizione documentazione fotografica ed allegati;
- Reperimento presso Conservatoria Notarile dell'Atto di Provenienza
- Redazione relazione di stima immobiliare;
- Predisposizione busta telematica e trasmissione degli elaborati alla Cancelleria attraverso PCT
- Trasmissione copia relazione di stima al creditore procedente e al debitore in adempimento dei disposti di cui all'art. 173-bis, L. 80/2005

9.2 Accertamenti presso enti ed uffici pubblici

- Accesso presso l'Agenzia del Territorio per il reperimento della planimetria catastale;
- Accesso presso l'ufficio visure e progetti del Comune di Genova per ricerca di eventuale documentazione progettuale;
- Accesso telematico presso l'ufficio agibilità del Comune di Genova per ricerca documentazione relativa all'uso;
- Accesso presso l'ufficio urbanistico del Comune di Genova per reperimento documentazione relativa all'uso.
- Accesso presso ufficio cartografico del Comune di Genova;
- Accesso ufficio stato civile del Comune di Genova per verifica stato civile
- Accesso ufficio anagrafe del Comune di Genova per verifica residenze

Genova 25 gennaio 2017

Dott. Arch. LUCA PARODI N° 2973

Architetto Luca Parodi

Via Filippo Casoni 5/21 sc.d – 16143 Genova – tel. 3407118697
e.mail : architetto_parodi@libero.it – C.F. PRDLCU67T18D969O – P.IVA 03760300107

Firmato Da: PARODI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 717b9b282f7b0646d3bebdf4004ea0