

Albo professionale n.° 2279

TRIBUNALE DI GENOVA
Ufficio Esecuzioni immobiliari R.E.600/16

Giudice Esecutore: Dott.ssa Paola Zampieri

Esecuzione Immobiliare promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro

Procedente

Avv. Francesco Fera

francesco.fera@ordineavvgenova.it

contro

Debitori esegutati

Oggetto: Relazione tecnico-estimativa di:

Immobile sito in Genova - Via Vincenzo Monti5



CAPITOLATO PRIMO: INTRODUZIONE

1.1 - INCARICO E PREMESSE

Lo scrivente, Geometra Marco Baldoni, libero professionista con studio in Genova, Via G. Franchini 22/8 Sc.B, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n.° 2279 e nell' Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice Esecutore, nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, veniva incaricato, di dare compiuta risposta al seguente letterale quesito:

a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

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 a metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, e andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) Faccia constare 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 presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per



Albo professionale n.° 2279

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 pena la decadenza.

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 vent'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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli con il suo carattere storico – artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese 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 e in che stato) ed altre trascrizioni;
 - gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
 - le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (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 e le altre trascrizioni pregiudizievoli



Albo professionale n.° 2279

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 destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero l'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

8) Rediga, anche avvalendosi di un tecnico abilitato, l'attestazione prestazione energetica (APE).

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

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'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 è giunta per 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 aderiscono tutti gli altri creditori.
- Formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.



Albo professionale n.° 2279

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviame 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.

1.2 OPERAZIONI PERITALI

In primo luogo lo scrivente, assunto l'incarico, si premuniva di comunicare con raccomandata AR, agli esecutati, nonché per conoscenza all'Avvocato del Procedente, la data di accesso, data programmata per il giorno 30-31 gennaio 2017. La raccomandata fu ritirata in ritardo e lo scrivente venne contattato telefonicamente successivamente alla data prefissata, dalla sig.ra Sabrina Recagni con la quale prese appuntamento per sopralluogo, il giorno 8 febbraio 2017.

Durante il sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXXXXXXXXX e della Sig.ra XXXXXXXXXXXXXX lo scrivente accertava che l'immobile era affittato al sig. XXXXXXXXX.

Lo scrivente eseguì l'accesso per prendere visione dell'immobile, rilevare le dimensioni plano-volumetriche, le caratteristiche costruttive e quant'altro necessario per rispondere compiutamente al quesito posto dal G.E.

Preliminarmente all'accesso, attesa la mancanza, in atti, della planimetria catastale dell'immobile oggetto d'esecuzione, provvedeva a reperire, presso l'Ufficio delle Entrate – Territorio di Genova, Sezione Catasto, la planimetria ivi custodita; nonché le certificazioni catastali aggiornate e storiche dell'immobile di cui trattasi, carteggio poi versato in allegati.



Albo professionale n.° 2279

Provvedeva quindi a ricercare per via telematica, all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, la documentazione in atti dell'immobile, al fine di verificare di questo, la regolarità edilizia, accertando che non vi era depositato nessun progetto o elemento di riferimento. Tuttavia, viste le caratteristiche architettoniche simili agli edifici confinanti, dai quali invece è rilevabile il numero di progetto, si è accertato che la costruzione dell'edificio è preesistente al 1942 (presumibilmente anni '30) pertanto esente dall'obbligo di licenza edilizia subentrata nell'ottobre dello stesso anno. Parimenti non si è stato reperito il decreto di agibilità e si deve quindi ipotizzare che l'edificio è anteriore al 1934, anno in cui venne emanato il Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, Testo unico delle leggi sanitarie.

In data 8/02/2017 si eseguiva accesso presso l'immobile, dove venivano eseguite le ricognizioni utili alla stesura della presente relazione tecnico estimativa, ricognizione sostanziata in:

- identificazione del bene, comprensiva dei confini;
- verifica dello stato di possesso e di occupazione;
- rilievo dello stato di fatto;
- riprese fotografiche, del caso, riprese atte a rappresentare, con immediatezza, gli stati di fatto accertati.

Ultimate tutte le incombenze di cui a sopra era poi attuata, in studio, la restituzione grafica del rilievo eseguito in sito, quindi i... "raffronti del caso"... per gli accertamenti in punto regolarità urbanistica e catastale.

Ultimate tutte le incombenze di cui a sopra era poi attuata, in studio sono state eseguite le più adeguate ricerche di mercato, con raffronto a immobili in zona compravenduti in tempi recenti da agenzie del settore immobiliare.



Albo professionale n.° 2279

Dati di quotazioni immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio, OMI, erano poi definiti i parametri economici da utilizzarsi, nel caso di specie, per i processi estimativi del caso.

A seguire era poi allestita la presente relazione, relazione che era depositata, nei termini concessi, presso la competente Cancelleria, avuto cura di recapitarne copia al legale del Procedente e di adempiere alle altre formalità di cui in premessa.

- 1.3 ATTI DI PROCEDURA

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 17/08/2016, in allegati, la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., nella persona dell'Avvocato Francesco Fera, chiedeva il pignoramento immobiliare per la quota di sua competenza, oltre successive occorrendo, del seguente bene immobile:

- Immobile sito in Genova, Via Vincenzo Monti civ. 5 - Censito al Catasto Urbano del Comune di Genova Sezione Peg. foglio 45 , Part. 125 , Sub. 20 , Z.c. 2 , Cat. A/4 , Cl. 5 Consistenza 4 vani - rendita € 309,87.

- Proprietà della Società XXXX . con sede a Genova C.F. P.IVA XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà ad essa pervenuto per acquisto da XXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXXXXXXX, in virtù di atto di compravendita del Notaio Sacco Giovanni del 13/03/2007 REP. 58620/8998, trascritto presso la Conservatoria di Genova il 16/03/2007 ai nn. 11513/6498.
- Al suindicato XXXXXXXXXXXX quanto sopra era pervenuto per acquisto da XXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXXXXXXX, in virtù di atto di compravendita del Notaio Massimo Di Paolo del 26/10/2000 REP. 48122,



Albo professionale n.° 2279

trascritto presso al conservatoria di Genova il 02/11/2000 ai nn. 30810/19286.

- Al suindicato XXXXXXXXXXXX quanto sopra era perventuo per acquisto da XXXXXXXX XXXX nata a XXX il XXXXXXXX, in virtù di atto di compravendita del Notaio Ghigliotti Cesare del 13/12/1969 REP. 30471/7546, trascritto presso al conservatoria di Genova il 16/01/1970 ai nn. 917/666.

1.4) DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

Relativamente ai Pubblici Registri dell'Agazia del Territorio competente (Conservatoria), dalla data del 17/02/2016, sull'immobile in oggetto risulta quanto segue:

- Trascrizione a favore del 16/03/2007- Registro Particolare 6498 Registro generale 11513 Pubblico Ufficiale SACCO GIOVANNI Repertorio 58620/8998 del 13/03/2007
- Immobili siti in Genova (GE)
- Soggetto debitore
- Iscrizione contro del 16/03/2007- Registro Particolare 2884 Registro generale 11514/2884 Pubblico Ufficiale SACCO GIOVANNI Repertorio 58621/8999 del 13/03/2007 per €. 350.000,00 a garanzia di mutuo di 175.000,00 contro Lenoci Costruzioni srl. con sede in Genova a favore di Banca Nazionale del lavoro Spa con sede in Roma gravanmte sull'immobile in oggetto
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- Immobili siti in Genova (GE)
- Soggetto debitore



Albo professionale n.° 2279

- Iscrizione contro del 10/12/2014 - Registro Particolare 4043 Registro generale 28514/4043 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 9846/2014 DEL 28/10/2014 per €. 130.000,00 a garanzia di €. 105.281,05 contro Lenoci Costruzioni srl. con sede in Genova a favore di UNICREDIT Spa con sede in Roma
 - **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**
 - Immobili siti in Genova (GE)
 - Soggetto debitore
 - Trascrizione contro del 05/09/2016 - Registro Particolare 18912 Registro generale 26406/18912 Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 8246 del 09/08/2016 contro Lenoci Costruzioni srl. con sede in Genova a favore di Banca Nazionale del lavoro Spa con sede in Roma
 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 - Immobili siti in Genova (GE)
- Non vi sono formalità o comunque risultano cancellate, sui danti causa dell'esecutate nel ventennio precedente all'acquisto

Capitolo Secondo: Identificazione del cespite e criteri di stima

- 2.1 OGGETTO DELLA STIMA

Forma oggetto della presente stima, vista la nota di trascrizione di pignoramento versata in atti, vedasi in allegati:

- immobile sito in Comune di Genova, distinto con il numero civico 5 unico piano seminterrato, composto da:
- ingresso/soggiorno, corridoio, camera, camera, bagno ed un cortile esterno di passaggio per l'accesso all'unità e come meglio evidenziati nell'allegato



Albo professionale n.° 2279

elaborato grafico allegato alla presente relazione, che ne fa parte integrante e sostanziale:

- 2.2 CRITERI GENERALI E METODI DI STIMA

Tenuto conto dello scopo della stima, ovvero vendita delle ragioni dell' intero, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione delle ragioni oggetto di esecuzione, lo scrivente ha proceduto con il metodo per comparazione diretta, tenendo sempre in considerazione i valori **OMI**.

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

Pertanto la valorizzazione è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti trattazioni avvenute nella zona d'ubicazione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura, ecc.; od estrinseca, quali pregi della ubicazione, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, presenza di rumorosità da esterni, ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite, quali dimensione dei vani, forma, regolarità edilizia e catastale ecc.

Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche dell'immobile, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.



Albo professionale n.° 2279

Per il parametro di natura economica, questo è stato individuato nel prezzo a metro quadro corrente in zona, prezzo dedotto dalle più recenti trattazioni avvenute nel circondario; prezzo definito con il confronto di dati statistici dedotti dalla consultazione di pubblicazioni specialistiche, quali FIAIP, Osservatorio Immobiliare, ecc., di cui si riporta un estratto.

Capitolo Terzo: processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, delle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva qui introdotta, con il confronto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

3.1.A - UBICAZIONE, TOPONOMASTICA E INDICAZIONI GENERALI



Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355



Albo professionale n.° 2279

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Genova, nella Delegazione di Pegli – VII Municipio Ponente di Genova - posto sul primo settore urbano a ridosso del litorale pegliese. Il quartiere per tipologia costruttiva appare primariamente edificato con villette e case plurifamiliari degli anni '20 per poi essere integrato nei lotti residui con palazzotti di media/bassa qualità costruttiva negli anni '40-'50. Nel quartiere pertanto convivono edifici di pregio ed edifici di scarsa rilevanza architettonica.

3.1.B - ELEMENTI COSTRUTTIVI E CARATTERISTICHE GENERALI DEL CORPO DI FABBRICA

L'edificio cui fa parte l'immobile oggetto di stima è distinto rispetto all'unità interessata. L'edificio principale è il civ. 3, mentre l'alloggio della presente perizia ha accesso indipendente e lateralmente rispetto al portone d'ingresso.

Il corpo di fabbrica, presenta caratteristiche e tipologia costruttiva anni '40 di edilizia popolare, in struttura portante muraria con solai in legno.

Si sviluppa da terra a tetto, con n. 5 piani in ascendere oltre il Piano terra adibito a negozi, con copertura a terrazzo praticabile.

La facciata è in mediocre stato. L'atrio del portone non è stato visionato poiché irrilevante ai fini del valore.

La tipologia del contesto immobiliare è popolare.

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla documentazione fotografica.



Albo professionale n.° 2279



Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

13



Albo professionale n.° 2279



Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

14





3.1.C - ELEMENTI COSTRUTTIVI E CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato al piano primo sottostrada del contesto in parola e risulta così distribuito:

- Ingresso/soggiorno con angolo cottura – 2 camere e bagno
 - Cortile esterno di mq. 25,62 che funge anche da ingresso
- per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

Quali finiture l'immobile presenta:

- infissi : finestre in alluminio anodizzato senza vetro camera e persiane esterne in legno alla genovese.
- pavimenti : parquet prefinito appoggiato di bassa qualità
- distribuzione locali : normale;



Albo professionale n.° 2279

- accessori bagni : elementi di finitura di livello economico; rivestimenti e gli accessori nella norma
- finiture pareti e soffitti : intonaco civile e tinta;
- rivestimenti : nel bagno con piastrelle di monocottura 20*20 di media qualità
- impianti : l'impianto elettrico non risulta sfilabile a norma (conforme alla norma vigente all'epoca di realizzazione), l'impianto di riscaldamento risulta autonomo con caldaietta autonoma esterna, a gas, produttore altresì l'a.c.s.
- generali: l'immobile risulta in mediocre stato di conservazione

L'alloggio è altresì dotato di cortiletto esterno che funge anche da accesso all'immobile avente la superficie di circa mq. 29,13. Risulta piastrellato ed in ordine.

3.1.D - CONFINI

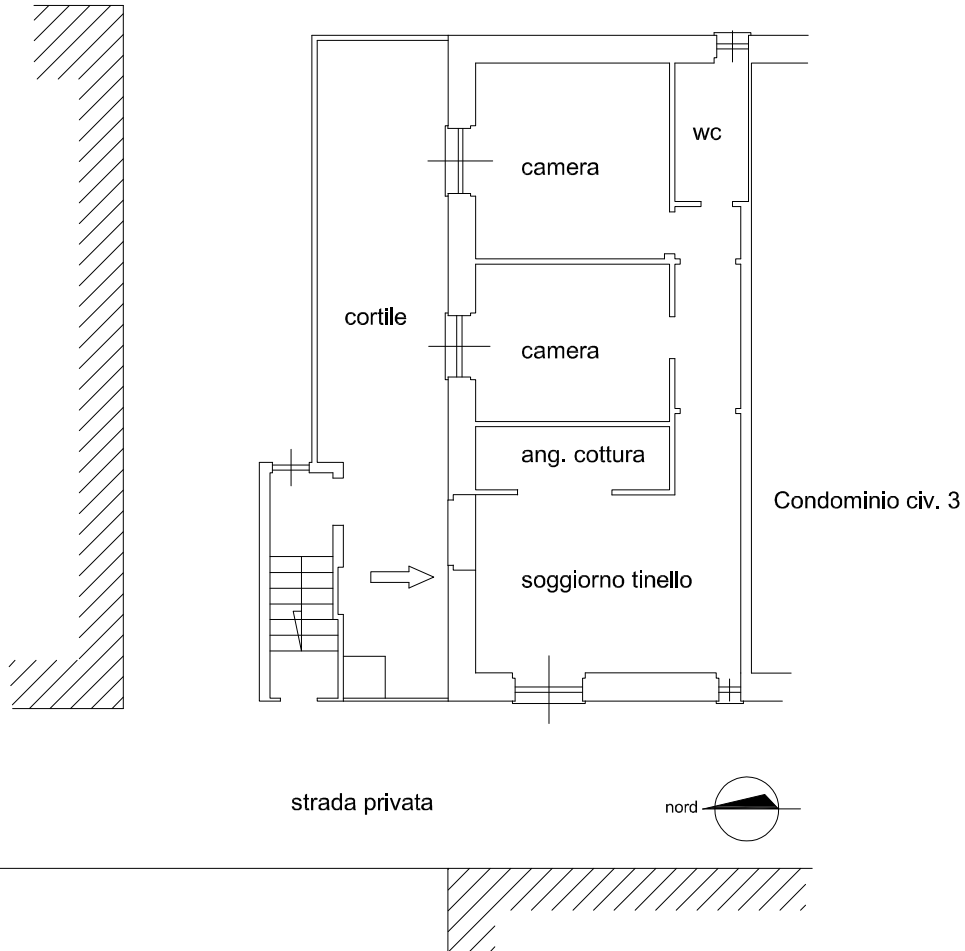
Dalle risultanze emerse in loco, l'immobile espone le seguenti coerenze:

- a nord : con muri perimetrali verso cortile di proprietà
- a est : con muri perimetrali distacco verso altri civici
- a sud : con muri perimetrali verso civ. 3 di Via V.Monti
- a ovest : con muri perimetrali su Via Vincenzo Monti



PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE RILEVATA

Superficie netta= 58.90 mq
Suofierficie lorda= 72.26 mq



Piano seminterrato

scala 1: 100 h int. 3.03

Studio Tecnico Geom. Marco Baldoni - V.le G. Franchini 22/8 sc.B - 16167 GENOVA - Tel. 010/5531355 - cell. 334/6242894

FUORISCALA



3.1.E - CONSISTENZA

L'alloggio oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie netta lorda, ovvero interna compresa dei muri interni, di circa mq. 72,26 oltre al cortile esterno di superficie pari a mq. 29,13.

La superficie commerciale è una superficie che non è riscontrabile nella realtà, poiché non si può misurare direttamente con un metro, ma è il risultato di più operazioni che si susseguono con una logica ben precisa. Per l'esattezza è una superficie fittizia che deriva dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile.

La superficie principale è quella dei locali di maggiore importanza, componenti l'immobile.

Le superficie secondarie concernono; poggiosi, cantine soffitte terrazze ed in questo caso il cortile.

Rapporto mercantile dei locali accessori; Il raccordo delle superfici secondarie avviene con dei coefficienti che prendono il nome di rapporto mercantile che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario della la superficie secondaria e quello della superficie principale ed è normalmente inferiore ad 1.00.

Superficie principale lorda mq. 72,26

Superficie secondaria accessoria mq. 29,13

Superficie Complessiva mq. 101,57

Superficie secondaria * rapporto mercantile = mq. 29,13 * 0,15 = mq. 4,37

Superficie Commerciale mq. 72,26 + 4,37 = mq. 76,63


3.1.F - DATI CATASTALI

L'immobile in parola è così identificato:



Albo professionale n.° 2279

- immobile censito al Catasto Urbano di Genova Sez. Peg - foglio 45, Part. 125 , Sub. 20 e part. 587, Categoria A/4 - Cl. 5 Consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 73,00 (escluse aree scoperte) rendita € 309,87.

 Direzione Provinciale di Genova Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/01/2017		Data: 03/01/2017 - Ora: 18.49.03 Segue Visura n.: T244448 Pag: 1								
Dati della richiesta Comune di GENOVA (Codice: D969S) Sezione di PEGLI VOLTRI (Provincia di GENOVA)		Catasto Fabbricati Sez. Urb.: PEG Foglio: 45 Particella: 125 Sub.: 20										
INTESTATO												
1		XXXXXXXXXXXX, con sede in GENOVA		XXXXXXXXXXXX (1) Proprieta' per 1/1								
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	PEG	45	125	20	2		A/4	5	4 vani	Totale: 73 m² Totale escluse aree scoperte**: 70 m²	Euro 309,87	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
	PEG		587									
Indirizzo		VIA VINCENZO MONTI n. 5 piano: S1;										
Annotationi		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di immobile: classamento - d.m.701/94										
Mappali Terreni Correlati Sezione C - Foglio 45 - Particella 125 Sezione C - Foglio 45 - Particella 543 Sezione C - Foglio 45 - Particella 544												
Situazione dell'unità immobiliare dal 06/03/2012												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	PEG	45	125	20	2		A/4	5	4 vani		Euro 309,87	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/03/2012 protocollo n. GE0064316 in atti dal 06/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5776.1/2012)
	PEG		587									
Indirizzo		VIA VINCENZO MONTI n. 5 piano: S1;										
Annotationi		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di immobile: classamento - d.m.701/94										

3.1.G Regolarità urbanistica

Presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, relativamente all'immobile in parola, non sono stati reperiti gli estremi e gli elaborati progettuali approvati che rappresentano la situazione finale dell'unità abitativa. Per individuare l'epoca di costruzione, lo scrivente ha esaminato gli atti notarili precedenti all'acquisto, fatto dell'odierno esecutato. Dall'esame degli atti di cui si farà ampia descrizione nei capitoli successivi si rileva



Albo professionale n.° 2279

- che l'immobile è stato trasferito nel 1969 con Atto Notaio Ghigliotti Cesare e nella descrizione si cita “ **scantinato** in Via V. Monti posto al piano seminterrato composto da tre vani”.
- che l'immobile è stato successivamente alienato nell'anno 2000 e nella descrizione si cita “ nella casa civ. 5 già 7 di Via V. Monti **appartamento** al piano seminterrato vani 4”.

Dal raffronto tra le descrizioni dei due atti emerge, secondo parere dello scrivente, che tra gli anni 1969 e gli anni 2000 l'immobile ha cambiato destinazione d'uso (da scantinato ad appartamento), la cui legittimità edilizia non è stata trovata. **L'immobile risulta attualmente privo del titolo edilizio, poiché lo stato attuale risulta abusivo.**

L'accesso al Comune Genova, **Ufficio Condono edilizio**, non ha sortito esito in merito ad eventuali pratiche depositate presso l'Ufficio in base alla eseguenti leggi;

- Legge n. 47/85
- Legge n. 724/94
- Legge n. 326/03

Urbanisticamente l'immobile ricade nel vigente PUC, in zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico

Tav. 25 del vigente PUC – Ponente

L'immobile non ha decreto di abitabilità poiché si presume preesistente da epoca antecedente al 1934 data di entrata in vigore del T.U. sull'igiene. Non è stato comunque reperito il decreto di abitabilità negli archivi comunali.



Regolarizzazione edilizia dell'immobile:

Poiché l'immobile è privo di titolo edilizio, ovvero presenta opere abusive, si è provveduto ad eseguire accesso presso l'Ufficio edilizia Privata, parlando con il Responsabile di Settore, al fine di acquisire le modalità di ottenimento della sanatoria.

Il legislatore nel 1985, con la Legge 47, per rafforzare la lotta all'abusivismo edilizio e per reprimerne il compimento, toglieva rilevanza allo stato soggettivo di buona o mala fede dell'acquirente circa la conoscenza o meno dell'abuso posto in essere dal venditore. La mutazione della nullità degli atti di trasferimento di beni immobili affetti da abusivismo, che da "relativa" diventava "assoluta", era talmente straordinaria da giustificare, fosse anche essa sola, l'offerta di una generalizzata sanatoria edilizia e l'introduzione di un nuovo sistema sanzionatorio. Il nostro ordinamento consente al creditore di vendere e all'aggiudicatario di acquistare in sede esecutiva concorsuale o individuale un immobile che presenti abusi in tutto o in parte. Tale disposizione deroga a quanto previsto dal DPR 380/2001, che vieta gli atti di trasferimento di immobili realizzati senza concessione edilizia (ritenuti abusivi), statuendo che gli atti sono nulli e non possono essere stipulati, ove dagli stessi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria.

Premesso ciò, secondo quanto stabilito dalla Legge 326/2003 art. 32 comma 25 che richiama la Legge 47/85 (art. 40) per l'immobile in oggetto, il divieto di trasferimento non si applica poichè vendita di immobile è soggetto ad esecuzione immobiliare e in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47,



Albo professionale n.° 2279

nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.

Il deposito della domanda della concessione in sanatoria deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal DL 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

La domanda è presentabile poiché l'immobile non è in zona esondabile, e perché le opere sono sicuramente anteriori al 31 marzo 2003 (infatti l'atto di acquisto da parte di Lenoci Costruzioni srl è del 2000)

Secondo i dati forniti all'Ufficio i costi per la regolarizzazione saranno i seguenti

Tipologia di abuso (3)

Oblazione €. 60,00 /mq. + 10% a favore Regione Liguria

Oneri pari a €. 92,90/mq.

Da cui:

Calcolo oblazione

Superficie utile mq. 58,90 + 60% sup. accessorie (cortile mq.29,13) = mq. 17,48

per complessivi mq. 76,38 * . 60,00 = **€. 4.582,80** + 10% pari a **€. 458,28** a favore della Regione Liguria.

Calcolo oneri

Superficie lorda mq. 72,26 * €.

 92,90 = **€. 6.712,95**

Pratica professionale: predisposizione domanda e inoltro comprensiva di documentazione a corredo (elaborati grafici - Catasto e doc. fotografica)

€. 1.500,00

Per quanto riguarda l'agibilità l'immobile potrà ottenere il decreto solo dopo aver eseguito opere che rendano conforme alla normativa igienica l'alloggio. In tal



Albo professionale n.° 2279

senso occorre eseguire una sopraelevazione del pavimento e un isolamento della parete posta a sud, poiché controterra.

Costo stimato circa **€. 3.000,00**

Per la parte amministrativa tenuto conto che l'alloggio è attualmente abitato gli oneri da pagare al Comune sono i seguenti **€. 430,00** presentazione pratica + **€. 800,00** sanzione poiché già abitato.

Pratica professionale: predisposizione domanda e inoltro comprensiva di documentazione a corredo (elaborati grafici - dichiarazioni varie)

€. 1.500,00

Somma complessiva per regolarizzazione edilizia €. 18.983,75

3.1.H Situazione Catastale

Dello stesso immobile è stata recuperata la planimetria catastale depositata in data 13/06/2011 a firma dell'Arch. Rattazzi Andrea.

Il raffronto con lo stato dei luoghi non evidenzia difformità

3.1.I Vincoli sull'edificio

L'edificio **non ricade in zona soggetta a vincoli** ai sensi del D.lgs. 42/2004 parte I o II

3.1.L Provenienza e proprietà

Dall'esame dei RR.II. risulta quanto segue:

-a) l'immobile risulta di proprietà della Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXX C.I. P.IVA XXXXXXXXXXXX, costituita il 03/02/2005 per la quota di 1/1 di piena proprietà ad essa pervenuta per acquisto da XXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXXX in virtù di atto di compravendita del Notaio Sacco Giovanni del 13/03/2007 REP.58620/8998 trascritto presso la Conservatoria di Genova il 16/03/2007 ai nn. 11513/6498.

b) Al suindicato XXXXXXXXXXXXXXXX quanto sopra è pervenuto per acquisto da



Albo professionale n.° 2279

XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXXX in virtù di atto di compravendita del Notaio Massimo di Paolo del 26/10/2000 REP.48122, trascritto alla Conservatoria di Genova il 2/11/2000 ai nn. 30810/19285.

c) Al suindicato XXXXXXXXXX quanto sopra è pervenuto per acquisto da XXXXXXXXXX nata a XXX il XXXXXXXX in virtù di atto di compravendita Notaio Cesare Ghigliotti del 13/12/1969 REP. 30471/7546, trascritto alla Conservatoria di Genova il 16/01/1970 ai nn. 917/666.

3.1.M Iscrizione trascrizioni e gravami

Sull'immobile in parola, immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Genova:

Sez. Peg. Foglio 45 mapp. 125 sub. 20 e mapp. 587, Catg. A/4, Cl. 5, Vani 4

- q Verbale di pignoramento degli immobili trascritto presso la Conservatoria di Genova il 05/09/2016 ai nn. 26406/18912 annesso dal Tribunale di Genova e notificato il 09/08/2016 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede in Genova a favore di Banca Nazionale del lavoro SpA con sede in Roma gravante sull'immobile in oggetto.
- q Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Genova il 10/12/2014 ai nn.28514/4043 emesso dal Tribunale di Treviso il 28/10/2014 per €. 130.000,00 a garanzia di €. 105.281,05 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Genova a favore di UNICREDIT Sp.A con sede in Roma, la quale elegge domicilio presso lo studio dell'Avv. De Paoli Dino sito in Treviso in vicolo Avogari n.9, gravante sull'immobile in oggetto.
- q Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Genova il 16/03/2007 ai nn. 11514/2884 atto



Albo professionale n.° 2279

notarile pubblico del Notaio sacco Giovanni (GE) del 13/03/2007, REP. 58621/8999, per €. 330.000,00 a garanzia di un mutuo di €. 175.000,00 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Genova a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA con sede in Roma gravante sull'immobile in oggetto.

3.1.N Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in esame era arredata e concessa in locazione con contratto di comodato al XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX l'XXXXXXXXXX. Al sopralluogo era presente la compagna del comodatario.

3.1.O Spese Condominiali

Alla data di interrogazione presso l'Amministratore pro- tempore Sig. Carlo Costantino Benzi, la proprietà risultava a debito per disavanzo dell'anno 2015 della somma di €. 150,83 e non erano state pagate le prime 3 rate dell'esercizio 2016 di €. 125,59 caduna per un complessivo di €. 527,60. Nel corso dell'ultima assemblea del 2/4/2015 non sono stati deliberati lavori straordinari.

3.1.P Parametri di valore e fonti informative

Per quanto riguarda i parametri di valore, da assumersi nella richiesta stima, lo scrivente, ha individuato, per il caso in esame, valori ricompresi tra €/mq 1.000,00 ed €/mq 1.500,00, facendo un ricerca di mercato attraverso operatori immobiliari del settore, alle proiezioni dei vari osservatori immobiliari.

Si precisa peraltro, come indicato e richiesto dal Giudice, che i valori immobiliari in questo momento storico del nostro paese, non sempre coincidono con il valore di vendita per le note condizioni del mercato immobiliare in forte calo per il periodo di crisi economica.



Albo professionale n.° 2279

Nell'ambito di detta forbice, considerate le attuali condizioni del mercato immobiliare, in generale in forte discesa, e per la zona in particolare considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore unitario è individuato, anche tenuto conto dell'O.M.I. e dei valori in esso contenuti per immobili simili.

3.1.Q Dati OMI

L'immobile oggetto di stima è così identificato: - microzona 13 – codice di area D41 – abitazione di tipo popolare (non contemplato) – prezzi riferiti al primo semestre 2016 – valori degli edifici economici compresi tra €. 1.600,00 e €. 2.300,00. Per gli immobili di tipo popolare si ritiene di considerare un range compreso tra **€. 1.120,00 e €. 1.610,00 riducendo del 30% i prezzi a mq.**

- Valori riferiti a stato di conservazione normale

Vedi tabella allegata

Provincia: GENOVA
 Comune: GENOVA
 Fascia/zona: Periferica/PEGLI PIAZZA BONAVINO (TU.M. V.LUNGOMARE DI PEGLI-V.SABOTINO-V.VESPUCCI)
 Codice di zona: D41
 Microzona catastale n.: 13
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 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	2050	2850	L	6,2	9,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2300	L	5,9	8,8	L
Abitazioni signorili	NORMALE	3300	4600	L	8,6	12,1	L
Autorimesse	NORMALE	1100	1550	L	4,7	6,9	L
Box	NORMALE	2100	3000	L	8,9	13,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	2000	2850	L	8,8	12,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1850	2600	L	7,8	11,5	L
Ville e Villini	NORMALE	4800	6800	L	11,3	16,4	L



Albo professionale n.° 2279

3.1.R Valore di mercato

Come richiesto dal G.E. “ Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procederà al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore a metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima,

- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Nessuno poiché l’immobile è presumibilmente conforme al progetto originario.

- LO STATO D’USO E DI MANUTENZIONE

Lo scrivente non ha individuato opere per la rimessa in pristino dell’immobile alle condizioni di “normalità” poiché l’immobile seppur datato non presente condizioni di degrado tali da giustificare interventi edilizi

- LO STATO DI POSSESSO

L’immobile è in locazione al XXXXXXXXXXXXX in comodato, con contratto allegato alla presente, a tempo indeterminato dalla data del 6/10/2015.

- VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Nessuno

Valore di mercato

A fronte delle risultanze come sopra determinate e delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposte nelle pagine precedenti, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d’uso e di manutenzione, al cespite in parola è assegnato un valore venale di **€. 1.100,00/mq.**


Infatti dall’analisi dei dati dedotti dal Borsino Immobiliare il valore è compreso tra €. 1.440,00 e 1.771,00, **ma per immobili di tipo economico.** Per immobili di



Albo professionale n.° 2279

tipo popolare deve ritenersi, in assenza di dati di riferimento, una diminuzione del 20% ρ

OSSERVATORIO IMMOBILIARE TRATTO DA AGENZIE ONLINE



MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
2 ^a FASCIA Sottosol. minor mq/m ²	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA Sottosol. maggior mq/m ²	Sottosol. medio
1.868 €/mq	2.218 €/mq	2.568 €/mq	Valutazione
ABITAZIONI CIVILI		Temperatura media mensile max/min (°C)	
VILLE E VILLE		Temperatura media mensile max/min (°C)	
2 ^a FASCIA Sottosol. minor mq/m ²	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA Sottosol. maggior mq/m ²	Sottosol. medio
3.892 €/mq	4.748 €/mq	5.604 €/mq	Valutazione
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		Temperatura media mensile max/min (°C)	
2 ^a FASCIA Sottosol. minor mq/m ²	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA Sottosol. maggior mq/m ²	Sottosol. medio
1.540 €/mq	1.771 €/mq	2.101 €/mq	Valutazione
ABITAZIONI SEMPLICI		Temperatura media mensile max/min (°C)	
2 ^a FASCIA Sottosol. minor mq/m ²	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA Sottosol. maggior mq/m ²	Sottosol. medio
2.802 €/mq	3.308 €/mq	3.814 €/mq	Valutazione

Lo stesso ragionamento per quanto riguarda i valori OMI ove la forbice di valore, per immobili di tipo economico, è già stata determinata a pag. 24 con valori compresi tra € 1.280,00 e € 1.840,00. Sulle base delle argomentazioni sopraesposte lo scrivente ritiene congruo assegnare un valore di stima a mq.



Albo professionale n.° 2279

pari a €. 1.100,00 tenendo conto della qualità abitativa dell'alloggio che si trova ad un piano seminterrato.

Superficie principale lorda mq. 72,26

Superficie secondaria accessoria mq. 29,13

Superficie Complessiva mq. 101,57

Superficie secondaria * rapporto mercantile = mq. 29,13 * 0,15 = mq. 4,37

Superficie Commerciale mq. 72,26 + 4,37 = mq. 76,63

Valore a metro quadrato attribuito €. 1.100,00

Valore immobile mq. 76,63 * €. 1.100,00 = € 84.293,00,00 arrotondato a

€. 84.293,00 (euroottantaquattromiladuecentonovantatre/00)

- Costi per regolarizzazione urbanistica €. 18.983,75
- Morosità col Condominio €. 150,83 + €. 527,60

Valore di stima all'attualità €. 64.630,82

che rappresenta il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima



Documentazione fotografica



ingresso – soggiorno e angolo cottura



Albo professionale n.° 2279



corridoio



camera matrimoniale

Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

32



Albo professionale n.° 2279



camera singola



bagno



Albo professionale n.° 2279



Cortile





Cortile



Albo professionale n.° 2279

Documenti allegati:

- 1) Attestazione di Prestazione Energetica (APE)
- 2) Pagamento APE – Regione Liguria
- 3) Ricevuta deposito – Regione Liguria
- 4) Contratto di comodato

Genova, 22 marzo 2017

Il perito
Geom. Marco Baldoni

