

R.E. 70/2014

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione VII - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

IMMOBILIARE PALON S.P.A.

Avv. Filippo Da Passano

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. Dott. Renato Delucchi

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Gaetano Bellotta

iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti di Genova al n. 1471, con studio in

Genova, Via Palestro, 29/6, c.a.p. 16122 (tel. 0108397116 - 3494493067)



UNICO LOTTO:

- 1) 1/2 della proprietà dell'appartamento posto al piano rialzato (ubicazione a Catasto: piano terreno) del fabbricato sito nel Comune di Genova, Via Enrico Porro, civ. 5 interno 2, scala A;
- 2) 1/2 della proprietà della cantina (a Catasto classificata come magazzino) del fabbricato sito in Genova, Via Enrico Porro, civ. 5, scala A, piano primo sottostrada.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VENDITA

- Proprietà pari a 1/2 dell'appartamento sito nel Comune di Genova-Sampierdarena (Municipio II Centro Ovest), facente parte del fabbricato condominiale indicato con il civ. 5 di Via Enrico Porro e più precisamente: appartamento distinto con l'interno 2 della scala A, posto al piano rialzato (ubicazione secondo Catasto: piano terreno), composto da corridoio, due camere con aperture una verso sud e l'altra verso est, bagno, cucina con finestra affacciante a sud (l'appartamento non ha alcun poggiolo);
- proprietà pari a 1/2 della cantina (a Catasto classificata come magazzino con accesso diretto dal corridoio condominiale) sita nel Comune di Genova-Sampierdarena (Municipio II Centro Ovest), facente parte del fabbricato condominiale indicato con il civ. 5 di Via Enrico Porro (senza numero civico interno) della scala A, posta al piano primo sottostrada, composta da unico vano interno e senza finestra.

1.1) Dati tecnici

Appartamento: superficie lorda commerciale = mq 62;

Cantina: superficie lorda commerciale = mq 5.

1.2) Calcolo superficie virtuale

Non sono presenti locali accessori, pertanto non si verifica la fattispecie.

1.3) Identificativi catastali



L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a XXXXXXXXX nata in XXXX il XXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX) per la proprietà di 1/2 e a XXX XXXX nato in XXXXX il XXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX) per la restante proprietà di 1/2, con i seguenti dati (v. doc. 1):

sezione SAM, foglio 38, particella 38, subalterno 51, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 3,5, rendita € 253,06.

Indirizzo: Via Enrico Porro n. 5/2, piano T, scala A.

La cantina risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a XXXX XXX nata in XXXXX il XXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX) per la proprietà di 1/2 e a XXX XXXX nato in XXXXX il XXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX) per la restante proprietà di 1/2, con i seguenti dati (v. doc. 2):

sezione SAM, foglio 38, particella 38, subalterno 72, zona censuaria 3, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 5, rendita € 26,86.

Indirizzo: Via Enrico Porro n. 5, piano S1.

1.4) Regolarità catastale

La regolarità catastale dei due immobili risulta verificata in quanto la rappresentazione grafica delle due relative planimetrie depositate presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, è sufficientemente congrua con lo stato reale dei luoghi riscontrato dal sottoscritto (v. docc. 3 e 4).

1.5) Confini

L'appartamento così confina:

- a nord con: vano scale e appartamento interno 3 della scala A;
- a est con: distacco verso via W. Fillak;



- a sud con: distacco verso il condominio civ. 3 di Via W. Fillak;
- a ovest con: appartamento interno 1 della scala A;
- sopra con: appartamento interno 5 della scala A;
- sotto con: piano cantine (locale caldaia, corridoi condominiali e cantine).

La cantina (magazzino a Catasto) così confina:

- a nord con: cantine identificate con subalterno 75 e 76;
- a est con: corridoio condominiale;
- a sud con: cantina identificata con subalterno 70;
- a ovest con: vano scale;
- sopra con: appartamento interno 3 della scala A;
- sotto con: terreno.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica a carattere prevalentemente abitativo a medio-bassa densità, ma circondata da vaste aree destinate al transito ferroviario, come rilevabile dallo stralcio della planimetria riferita alla toponomastica di cui al doc. 5; la Via W. Fillak (parallela di Via Porro) ha carattere anche commerciale e costituisce un'importante arteria stradale alberata, che unisce il quartiere di Sampierdarena con quello di Rivarolo; il movimento veicolare, a doppio senso di marcia, è alquanto sostenuto sulla Via Fillak, mentre alla parallela Via Porro (a senso unico di marcia) accedono quasi esclusivamente i residenti e pertanto l'inquinamento acustico risulta più



attenuato. Occorre rilevare che nel distacco tra il civ. 5 (ove sono ubicati gli immobili oggetto di perizia) e il civ. 3 è presente un alto traliccio dell'alta tensione elettrica (v. foto 1), mentre verso nord insiste il ponte autostradale visibile nella foto 2).

Urbanizzazione primaria e secondaria complete.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale e in parte ancora industriale; nessuna attrazione paesaggistica; presenti spazi pubblici (anche giardini e/o piazze); risultano numerosissime le attività di tipo commerciale sulla Via W. Fillak sia verso Sampierdarena che verso Rivarolo.

Collegamenti pubblici: imbocco autostradale a circa km 3; stazione ferroviaria a circa km 2; superstrada: Via W. Fillak a circa 100 metri dall'immobile.

3) **STATO DI POSSESSO**

L'appartamento oggetto di perizia risulta attualmente utilizzato dal debitore esecutato e dalla di lui famiglia, come accertato direttamente dal sottoscritto Estimatore anche presso l'Agenzia delle Entrate Genova 1 (Uffici di Carignano). Non risultano esservi contratti di locazione registrati dai due proprietari (v. dichiarazione rilasciata al sottoscritto dal funzionario dell'Agenzia delle Entrate e qui allegata sub doc. 6).

4) **VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

4.1) Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente



4.1.1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: quelle indicate in successivo paragrafo.

4.1.2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova non è stato trascritto alcun atto di matrimonio in capo al Sig. XXXXX XXXX (v. doc. 7).

Lo stato di famiglia e di residenza di parte esecutata vengono qui allegati sub doc. 8.

4.1.3) Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4) Altre limitazioni d'uso: nessuno.

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

Nella documentazione agli atti non è presente la relazione notarile, ma risulta comunque prodotta la documentazione ipocatastale prevista dall'art. 567 cpc e pertanto gli adempimenti da parte del creditore procedente risultano completi.

Con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento, in particolare per quanto riguarda le note di natura pregiudizievole (consistenti in pignoramenti, ipoteche, sequestri, ecc.), la situazione ipocatastale risulta la seguente:

- Nota di trascrizione (di natura non pregiudizievole) Registro Particolare n. 11459 del 08.07.1989 di atto di compravendita a rogito notaio E. Ansaldo di Genova del 193.6.1989 a favore dei coniugi XXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) e XXX XXXXX nata a XXXX il XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) sposati in regime di comunione dei beni e contro XXXX XXXXX nata a XXX XXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXX) di stato civile vedova relativamente alla



piena proprietà dell'appartamento oggetto di perizia e “cantina posta al piano seminterrato”;

- Nota di trascrizione (di natura non pregiudizievole) R.P. n. 23884 del 29.10.2003 di atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Alfonso D'Acquarone di Genova (rep. 92794/2498 del 24.10.2003 a favore di XXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/4 del diritto di usufrutto e XXXX XXXX nata a XXXX il XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà e contro XXXXXXXX XXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/4 della dell'appartamento oggetto di perizia a cui è annessa una cantina al piano seminterrato;

- Nota di trascrizione (di natura non pregiudizievole) R.P. n. 23885 del 29.10.2003 di atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Alfonso D'Acquarone di Genova (rep. 92794/2498 del 24.10.2003 a favore di XXXX XXXX nata a XXX il XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 3/4 del diritto di nuda proprietà e contro XXXXXXXX XXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 3/4 del diritto di nuda proprietà relativamente all'appartamento oggetto di perizia a cui è annessa una cantina al piano seminterrato;

- Nota di trascrizione (di natura non pregiudizievole) R.P. n. 36391 del 21.10.2005 di atto per causa di morte derivante da denuncia di successione a favore di XXXXXXXX XXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/4 del diritto di proprietà e di XXXX XXX nata a XXX il XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/4 del diritto di proprietà e contro XXXXXXXX nata a XXXX il



XXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) relativamente al diritto di 1/2 della proprietà dell'appartamento oggetto di perizia;

- Nota di trascrizione (di natura non pregiudizievole) R.P. n. 16280 del 07.07.2011 di scrittura privata di atto per causa di morte derivante da accettazione tacita di eredità a rogito notaio Antonio Chiavassa di Genova (rep. 53376/6188 del 28.06.2011) a favore di XXXXX XXXX nato a XXX il XXXXXX (CRLSRG40S24D969L) per la quota di 1/4 del diritto di proprietà e di XXXXXX XXXX nata a XXXX il XXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/4 del diritto di proprietà e contro XXXX XXX nata a XXXX il XXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) relativamente al diritto di 1/2 della proprietà sia dell'appartamento che della cantina (magazzino a Catasto) oggetto di perizia;

- Nota di trascrizione (di natura volontaria) R.P. n. 16281 del 07.07.2011 di scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Antonio Chiavassa di Genova rep. 53376/6188 del 28.06.2011 relativamente alla proprietà dei due immobili oggetto di perizia a favore di XXXX XXXXX nata a XXXXXXXX (XXXX) il XXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/2 di proprietà e di XXXXX XXXX nato a XXXX (XXXXXXX) il XXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la restante quota di 1/2 di proprietà e contro XXXXXXXX XXXXX, come sopra identificato, per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto e XXXX XXX, come sopra identificata, per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà;

- Nota di iscrizione (di natura volontaria) R.P. n. 4326 del 07.07.2011 di atto notarile pubblico a rogito notaio Antonio Chiavassa di Genova (rep. 53377/6189 del 28.06.2011) relativamente a ipoteca volontaria a garanzia di



mutuo fondiario (capitale € 125.000,00 più spese per un totale di € 187.500,00) sull'appartamento oggetto di perizia a favore di Unicredit Spa con sede in Roma per l'intera quota di proprietà dell'appartamento *de quo* e contro XXX XXX nata a XXXXXXXX (XXXXXX) il XXXXX (XXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e di XXX XXXX nato a XXXXX (XXXXXXXX) il XXXXX (XXXXXXXX) per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

- Nota di trascrizione (di natura pregiudizievole) R.P. n. 3219 del 26.02.2014 di atto giudiziario derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di Immobiliare Palon Spa con sede in Genova, Via Dante 2/125 e contro XXXX XXX (parte esecutata), come sopra generalizzato per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente ai due immobili *de quibus* (l'ammontare del pignoramento risulta di € 11.973,93 giusta precetto notificato in data 31/10 – 05/11/2013).

4.3) Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

4.3.1) Di conformità urbanistico/edilizia per quanto riguarda l'appartamento: nessuno, considerando che è riscontrabile presso l'Archivio Comunale Storico il progetto d'impianto dell'edificio condominiale n. 269 del 29.12.1933.

Sono esclusi ovviamente i costi riguardanti eventuali opere edili necessarie future.

4.3.2) Di conformità catastale: nessuna in quanto le planimetrie catastali presenti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (Catasto) sono congruenti con lo stato attuale dei luoghi.

5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1.1) Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.000,00 circa;



5.1.2) Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non risultano;

5.1.3) Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia: € 2.000,00 circa.

6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1) Attuali proprietari

Gli immobili in perizia sono pervenuti agli attuali proprietari Sig.ra XXX XXX e Sig. XXX XXX (quest'ultimo è parte esecutata) in forza di scrittura privata nante il Notaio Antonio Chiavassa di Genova (v. doc. allegato sub 9) rep. 53376 del 28.06.2011 e trascritto a Genova il 07.07.2011 al R.P. n. 16281.

6.2) Precedenti proprietari

Gli immobili oggetto di perizia risultavano di proprietà esclusiva del Sig. Carlevaro Sergio nato a Genova il 24.11.1940 e della Sig.ra XXXXXXXX nata a XXXX il XXXXX in forza di:

- Atto di compravendita Notaio e. Ansaldo del 19.06.1989 rep. 3928/2306 registrato a Genova il 10.07.1989 al n. 7405 e trascritto a Genova l'8.07.1989 al n. R.P. 11459 in forza del quale i coniugi XXXXX XXX e XXXX XXX acquistavano in regime di comunione dei beni gli immobili in oggetto;
- Successione della Sig.ra XXXXX XX nata a XXXX il XXXXXX e deceduta il XXXXX, lasciando a succedere in forza di legge per la quota pari a 1/4 ciascuno il coniuge XXXX XXXX e l'unica figlia Sig.ra XXXXX XXX nata a XXXXXXXX il XXX (denuncia di successione registrata a Genova 2 il 24.01.2002 al n. 45 vol. 107 e



trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 21.10.2005 al Reg. Part. N. 36391);

- Atto di compravendita a rogito Notaio A. D'Acquarone di Genova in data 24.10.2003 rep. 92794/2498 registrato a Genova il 28.10.2003 vol. n. 4320 e trascritto a Genova in data 29.10.2003 R.P. n. 23884/23885 in forza del quale XXXXXXXX per la nuda proprietà e XXXXX XXXX per l'usufrutto vitalizio hanno acquistato da XXXXX XXX la quota di sua proprietà pari a 1/4, successivamente XXX XXXXX ha acquistato la quota di 3/4 di nuda proprietà da XXXX XXX che si è riservato l'usufrutto.

In forza dei suddetti titoli gli immobili in oggetto risultavano di proprietà di XXX XXX e XXX XX come segue:

- XXXX XXX: intero diritto di usufrutto;
- XXXX XXX: intera nuda proprietà.

7) **REGOLARITA' EDILIZIA**

Presso l'Archivio Progetti Storici del Comune di Genova è riscontrabile il progetto originario riguardante la costruzione del caseggiato condominiale di Via Enrico Porro 5 identificato al n. 269 del 29.12.1933, il cui richiedente era "Ferrovie dello Stato".

Il Decreto di Abitabilità non sussiste in quanto all'epoca della costruzione del caseggiato trattavasi di adempimento non ancora previsto.

La regolarità edilizio/urbanistica può ritenersi verificata.

8) **INDAGINE URBANISTICA**

La zona urbanistica, ove è inserito il fabbricato condominiale di cui l'immobile in esame fa parte, è classificata dal PUC in vigore del Comune di Genova - Piano Urbanistico Comunale approvato con DPGR n. 44 del



10/3/2000 e aggiornato all'anno 2012 - come zona B residenziale con sottozona BB RQ mentre il PUC adottato con Del. 92/2011 definisce la zona come AR UR all'ultimo ambito complesso ACO-A (Ambito Complesso di Riquilificazione degli assi urbani di attraversamento della città).

La relativa cartografia viene qui allegata sub 10.

In relazione alla localizzazione del caseggiato di cui il bene in perizia è porzione, questo è inserito dal Piano di Bacino Polcevera della Provincia di Genova in zona esondabile.

Il PTCP fa ricadere tale zona in Ambito 53D e Area TU.

9) VINCOLI

Il fabbricato e l'immobile in oggetto non risultano vincolati né ai sensi della Parte II né ai sensi della Parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42/04 rispettivamente sulla tutela del patrimonio storico architettonico e sulla tutela dei beni ambientali.

10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

10.1) Caratteristiche strutturali dell'immobile

Strutture verticali:	cemento armato e struttura mista (v. foto 3 - 4 - 5 e 6); condizioni sufficienti.
Solai:	solette in cemento; condizioni sufficienti.
Copertura:	a lastrico solare; condizioni sufficienti.
Scale:	tipologia a tre rampe con ballatoio (foto 7); ubicazione: interna; servoscala assente; impianto ascensore esistente; condizioni sufficienti.
Balconi:	assenti;
Cantina:	presente, ma facente parte di immobile a se stante censito come magazzino e anch'esso oggetto di pignoramento (v. foto 8 - 9 e 10); tale cantina è un unico locale con accesso dal corridoio condominiale al piano primo



sottostrada e ha le seguenti caratteristiche: presenta un'altezza utile interna di cm 232; la porta di accesso è metallica; il pavimento è in battuto di cemento; non sono presenti finestre o aperture verso l'esterno; l'impianto elettrico è da verificare.

10.2) Componenti edilizie e costruttive

- Pavimentazione esterna:** l'edificio condominiale è suddiviso in tre scale con accesso da un cortile con superficie di calpestio parzialmente in ghiaia; tale cortile è anche delimitato da muro sormontato da inferriata (foto 11).
- Pareti esterne:** intonaco liscio alla genovese e senza decori; le facciate presentano uno zoccolo formato da semplice rinzafo; condizioni sufficienti in generale (v. foto 3 - 4 - 5 e 6).
- Portone/atrio condominiale:** tipologia a due ante di diversa larghezza; materiale: alluminio dorato; condizioni sufficienti (v. foto 12). Il piccolo atrio presenta le stesse finiture del vano scale. Pavimento in marmo.
- Scale:** gradini (sia nelle pedate che nelle alzate) in marmo bianco, mentre i ballatoi sono in graniglia; pareti ultimate con intonaco plastico con pigmenti marrone chiaro e le restanti superfici bianche; corrimano su ringhiera in ferro (foto 7 e 13); condizioni sufficienti.
- Porta caposala:** a due ante in legno (v. foto 13).
- Infissi esterni:** finestre a doppia anta e persiane esterne in alluminio; condizioni correnti.
- Infissi interni:** porte a battente in legno verniciato in marrone con vetri; condizioni sufficienti.
- Cucina:** abitabile; pavimento in graniglia marrone con riquadro; tutte le pareti sono rivestite con piastrelle bianche in ceramica (v. foto 14); condizioni buone.
- Bagno:** rivestimento con piastrelle in ceramica color panna sul pavimento (posate a rombo) e sulle pareti (v. foto 15). Il servizio igienico dell'alloggio è accessoriato con cabina doccia, lavabo, bidet e w.c.. Condizioni sufficienti.



- Pavimenti: tutti i vani (ad esclusione del bagno) presentano graniglia ai pavimenti anche con semplici disegni geometrici (v. foto 16 – 17). Condizioni buone.
- Pareti: in tinta come dal materiale fotografico allegato (una camera è di colore rosa e un'altra verde); i soffitti sono bianchi; condizioni sufficienti.

10.3) Impianti appartamento

- Citofonico: esistente.
- Ascensore condominiale: presente.
- Gas: alimentazione a gas metano.
- Elettrico: sottotraccia.
- Fognatura: allacciata alla rete comunale.
- Idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale;
- Telefonico: esistente sottotraccia.
- Termico: di tipo centralizzato a gas di epoca antecedente al 1993; l'acqua calda sanitaria viene assicurata da boiler elettrico posto su un piccolo soppalco del servizio igienico (foto 18).

11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

L'assegnazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (appartamento) tiene in debito conto dei particolari tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (appartamento libero, cioè non occupato da inquilini estranei all'esecutato), dell'attuale stato di conservazione e delle attuali quotazioni di mercato di immobili simili in zone viciniori o comunque assimilabili.

Le fonti di informazione si sono concretizzate sia per acquisizione diretta presso agenzia di mediazione immobiliare sia utilizzando la banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del



Territorio (v. doc. 11 - tenendo presente tuttavia che trattasi nella fattispecie di alloggio di tipo popolare) nonché tramite consultazione di quotidiani locali specializzati.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in perizia (appartamento) si adotteranno due criteri valutativi e, precisamente, uno analitico (in funzione del reddito presunto) e uno sintetico (in funzione della superficie).

Comparando infine i due valori così ottenuti e operando la media aritmetica si arriverà alla determinazione del più probabile valore di mercato.

11.1) Stima analitica (in funzione del reddito presunto)

Ai fini del presente calcolo estimativo si ritiene opportuno considerare un ipotetico canone mensile netto (decurtate cioè le spese generali di manutenzione straordinaria, imposte, assicurazione, ecc. stimate complessivamente intorno al 13%) pari a € 400,00 mensili per l'alloggio in esame. Ne deriva un reddito annuo netto (R_n) di € 4.800,00. Si assume un saggio di capitalizzazione (i) pari al 5% in considerazione delle caratteristiche analizzate dell'immobile. Pertanto: $V_1 = R_n/i = € 4.800,00/0,05 = € 96.000,00$.

11.2) Stima sintetica (in funzione della superficie)

La superficie lorda commerciale dell'appartamento oggetto di stima misura complessivamente circa mq 62 (v. par. 1.1 della presente relazione).

Il valore al mq si stima in € 1.200,00. Si ottiene pertanto: $V_2 = €/\text{mq } 1.200,00 \times \text{mq } 62 = € 74.400,00$.

11.3) Il più probabile valore di mercato dell'immobile (appartamento) oggetto di stima



Preso atto dei valori V_1 e V_2 determinati nei paragrafi precedenti, tenuto conto delle considerazioni fin qui espresse, il più probabile valore di mercato dell'appartamento *de quo* risulta:

$$V_m = (V_1 + V_2)/2 = € (96.000,00 + 74.400,00)/2 \cong € 85.000,00.$$

Per quanto riguarda:

11.4) Valore a base d'asta della quota di 1/2 della proprietà dell'appartamento oggetto di stima e della quota di 1/2 di proprietà della cantina (censita come magazzino)

Valore di 1/2 della proprietà dell'appartamento $\cong € 42.000,00$;

Valore di 1/2 della proprietà della cantina (magazzino a Catasto) = € 0,4 x mq 5 x €/mq 1.200,00 x 1/2 = € 1.200,00;

Totale del lotto complessivo (appartamento e cantina) $\cong € 43.000,00$.

12) DIVISIONE IN LOTTI

Stanti le caratteristiche dell'appartamento e della cantina in esame e considerando la zona urbanistica in cui i medesimi sono inseriti, lo scrivente fa presente che non è possibile la suddivisione in più porzioni di tali unità immobiliari.

13) CERTIFICAZIONI ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

I risultati della certificazione energetica riguardante l'appartamento sono qui allegati sub 12. Ai fini del miglioramento delle condizioni energetiche complessive viene proposta la sostituzione dei serramenti.

14) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

13.1) Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza in data 15.09.2014, esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Renato Delucchi;



- giuramento del CTU in sede dell'udienza in data 24.09.2014;
- fissazione della data di sopralluogo mediante invio di raccomandata del 24.10.2014 a entrambe le parti in causa (v. doc. 13);
- primo sopralluogo presso l'appartamento della presente procedura in data 03.11.2014 (sola ricognizione esterna);
- successivi altri due sopralluoghi presso l'immobile della presente procedura fino alla data del 12.11.2014 per ottenere l'accesso all'interno degli immobili;
- richiesta di autorizzazione all'Ill.mo Sig. Giudice del 12.11.2014 per accesso forzoso e custodia chiavi oltre che proroga in considerazione dell'accesso negato al sottoscritto;
- revoca dell'accesso forzoso del 17.11.2014 in considerazione dell'avvenuto sopralluogo effettuato in data 14.11.2014 a seguito di telefonata del Sig. XXXXX XXX ricevuta dal sottoscritto.

13.2) Accertamento presso Enti e Uffici Pubblici

- Accesso in data 25.09.2014 presso l'Agenzia del Territorio di Genova per acquisizione di certificati catastali e planimetrie;
- accesso presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova per verifica edilizia;
- visura presso l'Ufficio Urbanistica e acquisizione di cartografia;
- verifica dell'epoca di costruzione del fabbricato ed eventuale richiesta di copia del decreto di abitabilità/agibilità;
- verifiche eseguite presso l'Ufficio Condoni Edilizio del Comune di Genova ed accertamento di pratiche di sanatoria con eventuale richiesta di copie di documentazione progettuale;



- acquisizione di atto di compravendita a rogito notaio Chiavassa di Genova;
- verifica dell'esistenza o meno del contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate di Genova.

Genova, 22 novembre 2014

L'Esperto

ALLEGATI:

- 1) Certificato catastale dell'appartamento pignorato;
- 2) Certificato catastale della cantina oggetto di pignoramento;
- 3) Planimetria catastale dell'appartamento in perizia;
- 4) Planimetria catastale della cantina in perizia;
- 5) Stralcio della planimetria riferita alla toponomastica della zona;
- 6) Dichiarazione del funzionario dell'Agenzia delle Entrate riguardante l'assenza di contratti di locazione dei due immobili in perizia;
- 7) Dichiarazione del Comune di Genova Ufficio Anagrafe sulla mancanza di atto di matrimonio riguardante il Sig. XXXX XXXX;
- 8) Certificati di stato di famiglia e residenza di parte esecutata;
- 9) Atto di compravendita a rogito notaio Chiavassa del 28.06.2011 (rep. 53376);
- 10) Stralcio del PUC 2000 approvato dal Comune di Genova della zona urbanistica ove è inserito l'immobile *de quo* nonché stralcio del PUC 2011 adottato dal Comune di Genova;
- 11) Fotocopia Banca Dati delle quotazioni immobiliari per la zona interessata dall'oggetto della perizia riferita al secondo semestre dell'anno 2012 (ultima pubblicazione);
- 12) Certificazione energetica dell'appartamento;
- 13) Copia lettera raccomandata a.r. relativa alla data del sopralluogo;
- 14) N° 18 fotografie.



Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005

Il sottoscritto Arch. Gaetano Bellotta, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Immobiliare Palon Spa contro XXXX XXX attesta di aver inviato prima dell'udienza copia della presente relazione al creditore procedente e a parte esecutata a mezzo posta ordinaria.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 22 novembre 2014

L'Esperto

