

Dott.Arch.Rossana Cuneo
Tel.010317984 3497550499
Fax 0103773731
rossana.cuneo@archivordpec.it

C.so Torino 35/1
16129 Genova
cuncoros@hotmail.it
archi.cuneomaccio@gmail.com

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio esecuzioni immobiliari

Procedura n. R.E. 524/2016

Promossa da :

[REDACTED]

Avv. Gianni Bellei

Avv. Giovanni Bellei

Contro:

All'Ill.mo Sig.Giudice dell'Esecuzione: dr. D. Bianchi

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN GENOVA

VIA EMILIO SALGARI CIV. 69 Int. 2

VIA PASSO BUOLE CIV.3 int.17

Esperto d' Ufficio :

Arch. Rossana Cuneo

C.so Torino 35/ 1 - Genova



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.to A** Riscontro raccomandate inviate
- All.to B** Estratto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari
dell'Agenzia del Territorio
- All.to C** Visure catastali e planimetrie
- All.to D** Rilievo fotografico
- All.to E** Documentazione del Comune di Genova - Edilizia Privata
- All.to F** Documentazione del Comune di Genova – Ufficio Anagrafe
- All.to G** Integrazione relazione notarile
- All.to H** Spese condominiali
- All.to I** Cartografia
- All.to L** Certificazione energetica



PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Rossana Cuneo con studio in Genova, C.so Torino 35/1, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al numero 1340, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata, dal G.E. III.mo Dr. D. Bianchi esperto d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito il giorno 29 Novembre 2016.

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

a) verifichi l'esperto anzitutto 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 precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i 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 di 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 in casi particolari e motivati, ed 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 precedente, 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 soluzione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di 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 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 dei 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 è 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 provvedimento 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 destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 6 giugno 2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione delle istanze di condono, indicante il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dell'art.465, comma quinto del DPR del 6 giugno 2001, n.2001, specificando il costo del conseguimento in sanatoria.

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

- c) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzi tutto 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 del 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 sua giunta per tempo
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione nel corso delle operazioni peritali, informando contestualmente le parti che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine del 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 di 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.

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

Autorizzafin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarre copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n.675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali"; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante



dell'immobile pignorato e all'uso del mezzo proprio per recarsi sul luogo ove si trova il compendio immobiliare oggetto di stima.

d) OMI, precisando in quale segmento tra il minimo ed il massimo si colloca l'immobile oggetto di stima.

In relazione all'incarico ricevuto, il perito sottoscritto, avendo:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio, Edilizia Privata del Comune di Genova, Archivio storico del Comune di Genova)
- effettuato il sopralluogo, in data 23 Gennaio 2017 alle ore 16,00 presso l'immobile sito in Via Salgari 69/2 ed in data 24 Gennaio 2017 alle ore 16,00 presso l'immobile sito in Via Passo Buole 3/17 accedendo ai beni pignorati, alla presenza del ... ed effettuando rilievo fotografico e parziali misurazioni planimetriche, è ora in grado di redigere la presente Relazione di Stima.



LOTTO 2: immobile ad uso appartamento sito nel Comune di Genova,
in Via Passo Buole 3/17

1) Identificazione del bene

Oggetto del presente provvedimento è l'immobile adibito a civile abitazione situato nel Comune Genova, Passo Buole 3/17 piano quinto composto da:
ingresso, soggiorno, cucina, due camere e bagno.

Vi si accede da vano scala condominiale munito di ascensore

1.1 - Dati tecnici:

Locale ad uso abitazione:

superficie netta appartamento: circa mq 73,04

superficie lorda appartamento: circa mq 80,34

Per cui la superficie commerciale del lotto sarà di circa mq.80

1.2 - Calcolo superficie netta:

Locale ad uso abitazione: superficie netta circa mq. 73

1.3 – Identificativi catastali :

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova , con le seguenti coordinate catastali:

Sezione **COR** foglio **78** mappale **1114** SUB **24**, z.c. 1A, Cat. A/3, Cl.2 cons.5 vani

R.C. € 322,79 di proprietà

, per la quota di 1/1 della proprietà.

1.4 – Regolarità catastale ed edilizia

Presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova non è stata reperita alcuna documentazione relativa all'immobile in oggetto.

L'immobile non risulta munito di certificato di agibilità.

E' stata reperita, presso l'Agenzia del Territorio, la planimetria catastale dell'immobile che corrisponde allo stato dei luoghi, ma derivante da un "Diversa distribuzione degli spazi interni" del 27.12.1997

Tutto ciò premesso, si può quindi affermare che l'immobile non abbia regolarità edilizia



ma risulti regolarmente accatastato.

Sarà quindi necessario provvedere regolarizzare la situazione comunale, previo colloquio presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Genova, mediante una pratica di sanatoria ai sensi dell'art.22 .

1.5 – Indagine urbanistica

Rispetto alla cartografia del vigente PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico – Assetto Insediativo – Livello locale), il fabbricato in oggetto è compreso nell'ambito territoriale 53C area SU.

Rispetto alla cartografia del PUC 2000 aggiornato nel 2014 ,il fabbricato in oggetto ricade in zona B sottozona BB-CE con recupero.

Rispetto alla cartografia del PUC definitivo approvato in salvaguardia con D.C.C. 42/2015 ricade nell'ambito AC-IU

L'immobile ricade nel nell'ambito 12-13 del Piano di bacino.

1.6 – Vincoli

Da quanto appreso dai competenti Uffici del Comune di Genova il fabbricato in oggetto non risulterebbe vincolato dalla parte II° del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Non risultano vincoli nè paesaggistici.

L'immobile risulta in zona sottoposta a vincolo idrogeologico (zona esondabile).

1.7 – Confini

L'immobile confina:

- a nord: tramite muri perimetrali con distacco
- a est: tramite muri perimetrali con cavedio
- a sud: tramite muri in comunione con vano scala, appartamento interno 16 ed appartamento interno 18
- ad ovest: tramite muri perimetrali cavedio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Il cespite in oggetto si trova nella zona di Campi, area industriale di recente urbanizzazione tra i quartieri di Sampierdarena e di Cornigliano, a circa 10



km dal centro di Genova. Precisamente in Passo Buole, strada senza sbocco situata ai margini del torrente Polcevera, facente parte di un fabbricato edificato nei primi anni del '900 ed oggetto di ristrutturazione verso la fine degli anni '90.

Trattasi quindi di una zona semiperiferica, sia rispetto a Cornigliano che a Sampierdarena, ma dotata comunque di tutti i servizi quali supermercati ed attività commerciali che si trovano a poca distanza dall'immobile .

Collegamenti pubblici:

Nelle immediate vicinanze si trovano fermate di varie linee di bus che collegano questa zona della città con il centro (1-3) oppure la zona verso Borzoli.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Cornigliano a circa 1,6 km raggiungibile sia in auto che con i mezzi pubblici.

Il casello autostradale di Genova Ovest che dista circa 3 km sull'autostrada A10 Genova – Ventimiglia.

Descrizione dell'immobile:

L'appartamento si trova al quinto piano del fabbricato a cui appartiene, ed è composto da:

- Ingresso
- Soggiorno
- cucina
- 2 camere
- 1 bagno

Pavimenti: il pavimento in piastrelloni di ceramica monocottura grigio chiaro in tutta la casa, eccetto nel bagno, dove sono tinta ardesia; tutte le piastrelle sono posizionate a 45°

Buono lo stato manutentivo.

Pareti e soffitti: Le pareti sono tinteggiate di color bianco in tutta la casa; nel soggiorno due pareti presentano motivi decorativi sul bianco/grigio

In cucina e nel bagno è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica.

Le restanti parti di pareti ed i soffitti sono tinteggiati di color bianco.

Lo stato di conservazione è buono.

Bagno: Nel bagno sono presenti doccia, lavabo, wc e bidet.

Finestre e persiane: le finestre sono in alluminio con vetro doppio, dotati di persiane alla



genovese.

Porte: La porta di ingresso è blindata ad anta singola, le porte interne sono in legno.

Buono lo stato di conservazione.

Rubinerie: sono di tipo corrente.

Impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto citofonico, riscaldamento autonomo con elementi in alluminio.

L'appartamento, arredato, è in buone condizioni di manutenzione ed igienico-sanitarie ed è immediatamente abitabile.

Attualmente risulta abitato dalla suocera dell'esecutata.

3. PROPRIETA' ATTUALE DEL BENE

A tutto il 12.10.2016 l'immobile in oggetto risulta di proprietà del _____
_____ per la quota di 1/1 di proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *che resteranno a carico dell'acquirente*

- 4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 4.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:
nessuna.
- 4.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 4.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

5. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GIURIDICI *che saranno cancellati*

5.1. Iscrizioni ipotecarie:

- **Ipoteca volontaria** a favore dell' _____
_____, iscritta a Genova in data 20.10.1998 ai numeri _____
_____, per lire 36.000,00, a garanzia di mutuo di lire 18.000,00 della durata di anni
20, concesso ai signori _____, con atto a rogito del Notaio
Marco Jommi di Genova in data 27.10.1998, repertorio numero 64086.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo (Tribunale di Modena rep.
10854/2015 del 23 settembre, iscritta a Genova in data 25.11.2015 a
per euro 60.000,00, capitale euro 26.025,60 a favore della " _____" .



Non presenta annotamenti.

5.2 Trascrizioni:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Genova il 02.08.2016 ai num. _____ a favore della _____.

5.3. Altre trascrizioni: Nessuna

5.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Miceli – Amministrazioni srl , via Sestri 62/3 16154 Genova

Tel. 010.6040656 - Fax 010.9826127

email: info@miceliamministrazioni.it

Alla data del 28/02/2017 la situazione contabile risultante all'amministrazione era la seguente:

Gestione ordinaria 2016 e residuo saldo 2015	€ 7.447,72
Gestione intervento straordinario 2016/2017	€ 76,13
Gestione ordinaria 2017	€ 221,15 Pagata
Totale residuo da pagare	€ 7.523,72

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1 Attuali proprietari

A tutto il 12.10.2016 l'immobile in oggetto risulta di proprietà de _____ per la quota di 1/1 di proprietà

7.2 Storia catastale ipotecaria del bene

L'immobile risulta di proprietà per una metà in forza della successione del proprio padre _____ deceduto a Genova _____ dopo aver disposto delle sue sostanze con testamento olografo pubblicato e depositato in atti da Notaio Marco Jommi di Genova in data 29.11.2004, rep.numero 76629, registrato a Genova il 2.12.2004 al n. 102515 e trascritto a Genova il 4.12.2004 ai num. _____, con il quale



testamento nominava eredi in parti uguali [redacted] e istituiva usufruttuaria di un terzo la moglie [redacted], la quale con l'atto di pubblicazione di testamento sopra indicato rinunciò all'eredità sopra detta (denuncia di successione num.32 vol.286 in data 17.12.2004 trascritta a Genova in data 18.4.2005 ai numeri [redacted]).

Per la restante metà per averne fatto acquisto da con atto a rogito del Notaio Silvestro Ferrandino di Genova in data 21.9.2007, repertorio numero 186797, registrato a Genova 27.9.2007 al num. 6854 e trascritto a Genova il 29.9.2007 ai num

Il signor [redacted] era titolare dell'immobile in oggetto per averne fatto acquisto dai signori [redacted], sopra generalizzati, con atto a rogito del Notaio Marco Jommi di Genova in data 7.05.2003, rep. num.73550, registrato a Genova il 9.5.2003 al n. 167 e trascritto a Genova il 12.5.2003 ai

[redacted] l'immobile venne assegnato dalla "Piano di Sant'Andrea Società Cooperativa a Responsabilità Limitata", con sede in Genova, codice fiscale 02791540103, con atto autenticato nelle firme dal Notaio Luigi Castello di Genova in data 21.12.1995, rep. 27298, registrato a Genova il 5.01.1996 al n.107 e trascritto a Genova il 16.01.1996 ai num.

Fatta avvertenza che l'immobile in oggetto era precedentemente individuato al catasto fabbricati di Genova con il mappale 220 sub. 24 del foglio 78 ed ha assunto l'attuale identificazione a seguito di variazione per bonifica identificativo catastale in data 24.9.2009 al n. 39491 prot. GE GE0320031.

8. STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA

8.1. Criteri di Stima:

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del



piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

8.2. Fonti di informazione:

Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.; acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

LOTTO 1: immobile ad uso appartamento sito nel Comune di Genova,
in Via Emilio Salgari 69/2

8.3. Stima del valore a base d'asta:

Lotto unico: trattasi di immobile adibito ad abitazione situato nel Comune di Genova, Via Emilio Salgari 69/2 posto al piano primo piano di un edificio civile, con accesso tramite vano scala condominiale munito di ascensore condominiale.

8.4 - Dati tecnici:

Locale ad uso abitazione : superficie lorda commerciale : circa mq.149

Le valutazioni dell'OMI per la zona vanno:

per abitazioni civili da un minimo di 1.950 €/mq. a un massimo di 2.750,00 €/mq

per abitazioni economiche da un minimo di 1.150 €/mq un massimo di 2.300,00 €/mq.;

per abitazioni signorili da un minimo di 1.150 €/mq un massimo di 2.300,00 €/mq

si ritiene corretto dare una valutazione di 2000,00 €/mq considerando le discrete condizioni manutentive dell'immobile che, tuttavia, necessita di alcuni interventi.

Quindi si avrà:

la superficie lorda commerciale dell'immobile risulta essere di circa mq. 149



Superficie totale del cespite mq. 149 X €/mq. 2.000,00 = € 298.000,00

(duecentonovantottomila)

Quindi il valore dell'immobile per una superficie totale commerciale di circa mq. 149 risulta essere di: € 298.000,00 (duecentonovantottomila)

Al valore precedente pare congruo applicare una detrazione del 10% per determinare il valore della piena proprietà in pronta liquidazione, pertanto:

il valore del cespite è stimato in € 298.000,00 (duecentonovantottomila)

ed approssimato ad € 268.200,00 (duecentosessantottomiladuecento)

ed arrotondato a € 268.000,00 (duecentosessantottomila)

9. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche del cespite oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che non si possa effettuare una vendita separata in lotti dell'immobile pignorato.

10. REDAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile e' stato redatto l' Attestato di Prestazione Energetica n° 7209 del 2017 valido fino al 15/03/2017 che attesta che l'appartamento è in Classe E con un valore attuale totale della prestazione energetica pari a 115.10 kWh/mq.anno.

Come intervento per migliorare la classe energetica , si è inserito la sostituzione degli attuali serramenti con altri che presentino migliori prestazioni energetiche.

Per migliorare ulteriormente le prestazioni energetiche si potrebbe intervenire isolando l'involucro esterno con adeguato materiale termoisolante.

LOTTO 2: immobile ad uso appartamento sito nel Comune di Genova,

in Via Passo Buole 3/17

8.3.1 Stima del valore a base d'asta:

Lotto unico: trattasi di immobile adibito ad abitazione situato nel Comune di Genova, Via Passo Buole 17/3 posto al piano quinto di un edificio civile, con accesso tramite vano scala condominiale munito di ascensore condominiale.

8.4 - Dati tecnici:



Locale ad uso abitazione : superficie lorda commerciale circa mq.80

Non e' stato possibile verificare le valutazioni dell'OMI per la zona perché le stesse sono solo relative a box e a posti auto ;si e' pero verificato il valore a mq. riportato nella

Guida valore casa della FIAIP che relativamente alla zona

CORNIGLIANO - Via Passo Buole dà le seguenti indicazioni:

per abitazioni ristrutturate/nuove da un minimo di 1.100 €/mq. a un massimo di 1300,00 €/mq per abitazioni in buono stato da un minimo di 950 €/mq un massimo di 1.050,00 €/mq.;

per abitazioni da ristrutturare da un minimo di 750 €/mq un massimo di 850,00 €/mq

si ritiene pertanto corretto dare una valutazione di 1000,00 €/mq considerando le buone condizioni manutentive dell'immobile .

Quindi si avrà:

la superficie lorda commerciale dell'immobile risulta essere di circa mq. 80

Superficie totale del cespite mq. 80 X €/mq. 1.000,00 = € 80.000,00

(ottantamila) circa

Quindi il valore dell'immobile per una superficie totale commerciale di circa mq. 80 risulta essere di: € 80.000,00 (ottantamila)

Al valore precedente pare congruo applicare una detrazione del 10% per determinare il valore della piena proprietà in pronta liquidazione, pertanto:

il valore del cespite è stimato in € 80.000,00 (ottantamila)

ed approssimato ad € 72.000,00 (settantaduemila)

9. DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche del cespite oggetto di pignoramento, la scrivente ritiene che non si possa effettuare una vendita separata in lotti dell'immobile pignorato.

10. REDAZIONE CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile è stato redatto l' Attestato di Prestazione Energetica n° 7208 del 2017 valido fino al 15/03/2017 che attesta che l'appartamento è in Classe G con un valore attuale totale della prestazione energetica pari a 225.52 kWh/mq.anno.

Come intervento per migliorare la classe energetica, si è inserito la sostituzione degli



attuali serramenti con altri che presentino migliori prestazioni energetiche.

Per migliorare ulteriormente le prestazioni energetiche si potrebbe intervenire isolando l'involucro esterno con adeguato materiale termoisolante.

11. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

11.1 Operazioni peritali

- giuramento effettuato il 29/11/2016 presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova, ;
- determinazione dei sopralluoghi mediante invio di raccomandazione;
- effettuato il sopralluogo, in data 23 Gennaio 2017 alle ore 16,00 presso l'immobile sito in Via Salgari 69/2 ed in data 24 Gennaio 2017 alle ore 16,00 presso l'immobile sito in Via Passo Buole 3/17 accedendo ai beni pignorati, alla presenza
ed effettuando rilievo fotografico e parziali misurazioni planimetriche

11.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative e degli elaborati grafici dei progetti approvati ,eventuali condoni e/o sanatorie ;
- accesso presso gli Uffici Catastali di Genova per l'acquisizione della planimetria e della visura catastale aggiornata

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Genova, 05/05/2017

Dott.Arch.Rossana Cuneo



