Tribunale di Genova Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. n. 447/2016 G.E. Dott. Roberto Bonino

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra

INTESA SANPAOLO S.P.A.

Creditore procedente

contro

**

Debitore esecutato

Debitore esecutato

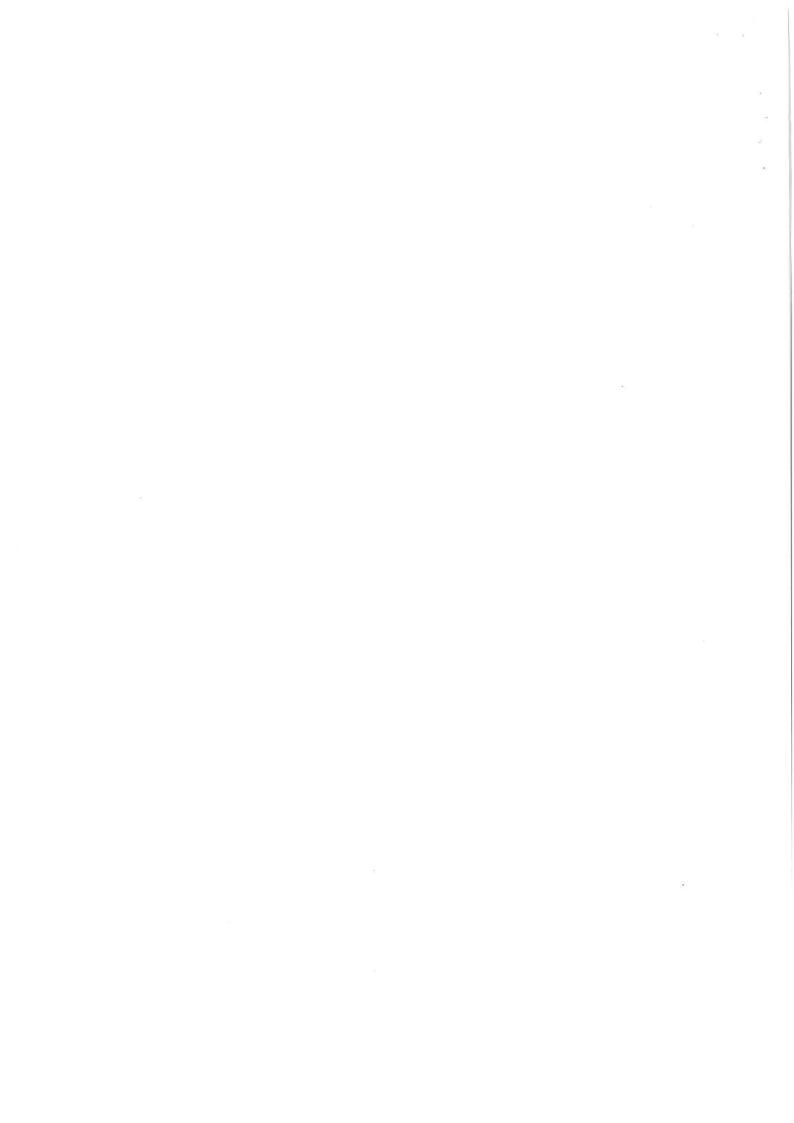
RELAZIONE di STIMA dell'immobile pignorato sito in Genova, via Teglia 28/3

Esperto Nominato ex art. 569 c.p.c.

ARCH. MASSIMO DE PASQUAL Recco, via Cavour 42 16036

Genova, via V.Ricci 5/9 16122 cell. 3286892809 fax. 0108934169 e-mail: m.depasquale@awn.it PEC massimo.depasquale@archiworldpec.it

Redazione del 24 gen 2017



INDICE

7. Rendiconto spese condominiali 2016

8. Riparto consuntivo spese condominiali 2016

PRE	MESSA e QUESITO del GIUDICE	5
VER	RIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex art. 567	9
OPE	RAZIONI PERITALI	9
REL	AZIONE DI STIMA	11
1.	Identificazione del Bene e confini	11
2.	Estremi catastali	12
3.	Sommaria descrizione del Bene:	12
3.1.	Condizioni Estrinseche Territoriali e di Quartiere	12
3.2.	Condizioni Estrinseche: Caratteristiche dell'edificio	
3.3.	Condizioni Estrinseche: Normativa urbanistica e vincoli	
3.3.1.		
3.3.2.		17
3.3.3.		18
3.3.4.		18
3.3.5.		18
3.4.	Condizioni Intrinseche: Descrizione generale della u.i	
3.5.	Condizioni Intrinseche: Finiture ed impianti	19
3.6.	Condizioni Intrinseche: Qualità e Stato di Manutenzione	
4.	Regolarità catastale	20
5.	Regolarità urbanistica ed edilizia e agibilità	20
6.	Consistenza dell'immobile e superficie commerciale	
7.	Proprietà attuale del bene e provenienze ventennali	
8.	Stato di possesso ed occupazione del bene	22
9.	Formalità, vincoli o oneri	23
10.	Oneri di natura condominiale	24
11.	VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	25
12.	Lotto e divisibilità	
ALLE	GATI:	
1.	Visura catastale	
2.	Documentazione Fotografica	
3.	Rilievo planimetrico	
4.	Superfici	
5.	Verbale di sopralluogo	
6.	Iscrizioni	

- 9. Preventivo spese condominiali 2017
- 10. Riparto preventivo spese condominiali 2017
- 11. Prospetto rate condominiali
- 12. Stima del Valore
- 13. A.P.E.

1	Tribunale di Genova Ufficio esecuzioni immobiliari	
	G.E. Dott. Roberto Bonino	
	ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. n. 447/2016	
	INTESA SANPAOLO S.P.A.	-
	Live Care	
	RELAZIONE DEL PERITO	
	PREMESSA e QUESITO del GIUDICE	
	In data 15/09/2016 il sottoscritto Arch. Massimo De Pasquale, libero	
	professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti delle Provincia di Genova al	
	n. 1193, con studio in Via Cavour 42 Recco, e via V.Ricci 5/9 Genova, nomi-	
	nato perito esperto nella procedura in epigrafe, accettava l'incarico conferito-	
	gli e prestava giuramento ex artt. 569 c.c.p 161 disp. att. c.p.c., presso la	
-	Cancelleria competente.	
-	Nel Decreto di Nomina del 5/09/2016, il G.E. formulava il seguente	
	quesito:	
	Il Presidente incarica il CTU di:	
	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.	
	RE 447_16 09 Relazione di Stima dell'Immobile del Perito.docx Pagina 5 di 27	

	Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo	Q.
	della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore	U.
	per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli	1
	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 regolarizza-	
	zione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i	
	vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecu-	
4.	tivo, 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, escluden-	
	do i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i va-	
10.02	lori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;	
	lori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia; b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile	
	b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile	
	b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:	
	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;	
	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 pres-	
	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	
	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 l'espletamento dell'incarico,	
	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 l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenien-	
	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 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 destina-	

	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 alla esi-
	stenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o co-
<u>_</u>	munque 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
e) and the second of the second	vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello
	stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti
	l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di ma-
	nutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il re-
	lativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non
	pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di
1000	eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
	Dovranno essere indicati:
	- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in
	corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;
	- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
	- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa co-
	niugale al coniuge
	- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem,
	RE 447 16 09 Relazione di Stima dell'Immobile del Perito docx Pagina 7 di 27

se	ervitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifi-	i ed
cl	ni che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia	
St	ata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pi-	
gı	norato 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;	
D	ovranno essere indicati:	•
	le iscrizioni ipotecarie	74
-	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 ag-	
	giornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vi-	
	gente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sana-	
	toria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubbli-	
	ca del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti,	
	verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il	
	soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata	
	presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del tito-	
	lo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrisponde-	
	re; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che	
	l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pigno-	
	rati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, del-	

	la legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del
	decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, spe-
	cificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria
	8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione presta-
	zione energetica.
	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 se-
	parare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da asse-
	gnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; for-
	nisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.
	VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex art. 567
	Esaminata la documentazione in atti lo Scrivente conferma che la stessa, costi-
	tuita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Enrico Siracusano di Messi-
	na del 1/08/2016, risulta completa.
51215	OPERAZIONI PERITALI
	Dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento, lo Scrivente, prendeva
	visione del fascicolo depositato digitalmente in P.C.T, nonché, a causa della
	mancanza di alcuni documenti, anche di quello cartaceo depositato in Cancel-
	leria.
	Successivamente provvedeva a rintracciare gli esecutati, residenti non in Ge-
	nova, ma in Fara in Sabina (RI), ai fini della fissazione del sopralluogo perita-
	le, senza esito alcuno.
	Nel frattempo provvedeva alle indagini ed accertamenti necessari, e precisa-
	RE 447_16 09 Relazione di Stima dell'Immobile del Perito.docx Pagina 9 di 27

	mente:	-
	• presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova per reperire Visu-	e)
	ra Catastale e planimetria aggiornata della u.i.	
	• presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova per le verifiche ur-	
	banistiche;	
	• presso gli archivi informatici del Comune di Genova per reperire il decreto	
	di agibilità o abitabilità della u.i., nonché l'inquadramento urbanistico (PUC),;).
	presso gli archivi informatici del Comune di Genova e della Soprintendenza	
	ai Beni Culturali ed Architettonici della Liguria, per la verifica di sussistenza	
	di eventuali vincoli paesaggistici.	- NAME OF THE PROPERTY OF THE
1	L'avviso agli esecutati ex lege per il sopralluogo è rimasto non ritirato.	
	Pertanto lo Scrivente dopo vari tentativi in loco, solo in data 17 gen 2017, riu-	
	sciva a contattare presso la u.i., la Sig.	
	nipote di uno degli esecutati, che occupano l'appartamento, con-	
	cordando la data del sopralluogo.	et a sur
	In data 25/01/2017 lo Scrivente ha quindi effettuato il sopralluogo peritale,	
	insieme con la propria collaboratrice Architetto Giorgia Lercaro, con studio in	
*********	Genova, redattrice dell'APE di cui l'immobile risulta sprovvisto. accedendo	
	alla u.i. in oggetto, per eseguire i rilievi metrici, fotografici e tutti gli altri	
	adempimenti previsti per l'espletamento dell'incarico.	
	Parallelamente, individuata l'Amministrazione Condominiale del fabbricato, lo	
	Scrivente ha richiesto i documenti relativi a :	
	stato importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,	

RE 447_16 09 Relazione di Stima dell'Immobile del Perito.docx Pagina 10 di 27

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; Terminate le operazioni Peritali, si è proceduto con l'analisi oggettiva tecnicoamministrativa dell'immobile, e le indagini di mercato necessarie alla valutazione dei beni in oggetto. RELAZIONE DI STIMA 1. Identificazione del Bene e confini Trattasi di appartamento distinto al n. int. 3 di un fabbricato residenziale condominiale sito al civ. n, 28 di via Teglia Genova, in delegazione Rivarolo.



Figura 1 LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE

	La u.i. confina:	
	- a Nord con muro perimetrale ed affaccio su via Barabini di Teglia;	, v
	- a Est con muro perimetrale ed affaccio su via Teglia, e con vano scala con-	
	dominiale;	
	- a Sud con altra u.i. del civ. 26 di via Teglia;	
	- a Ovest, in parte con muro perimetrale ed affaccio su distacco, in parte con	
	altra u.i. del civ. 2 di via Barabini di Teglia	
	2. Estremi catastali	
	La u.i. è censita al Catasto Fabbricati di Genova, Sez. Urb. RIV Fg 24 Part.	
	273 sub 5 Zona cens. 4 Categoria A/4 Classe 3 Consistenza 6 vani Superficie	
	Catastale Tot 99 mq. Tot s/aree scoperte 97 mq. Rendita € 309,87. (vedi Alle-	
	gato 1 Visura)	
	3. Sommaria descrizione del Bene:	
	3.1. Condizioni Estrinseche Territoriali e di Quartiere	
	L'unità immobiliare oggetto di stima è situata nel Comune di Genova, nel	
	quartiere di Rivarolo, Frazione Teglia, Municipio 5° Valpolcevera.	
	L'intera zona, originaria frazione di Rivarolo, è costituita da un tessuto edilizio	
	prevalentemente residenziale generatosi attorno alla settecentesca strada di	
	fondovalle della sponda sinistra del Torrente Polcevera, le attuali vie Rivarolo	
	e Teglia. L'originario nucleo urbanistico di Teglia ha ospitato nel secolo XIX,	
8	in conseguenza dello sviluppo industriale genovese, insediamenti manifatturie-	
	ri di notevole importanza.	
	In oggi tali insediamenti sono per lo più in disuso, molti in abbandono, alcuni	
	RE 447_16 09 Relazione di Stima dell'Immobile del Perito.docx Pagina 12 di 27	

trasformati in magazzini, o centri commerciali, rendendo la zona di fatto un quartiere periferico della città di Genova. Il quartiere è comunque ben servito dalla linee pubbliche di trasporto, è dotato in loco di una scuola Materna, di un Istituto Secondario Tecnico Industriale, e, più distante di un plesso scolare di Scuola Media, nella contigua frazione di Valtorbella. Presenta inoltre un tessuto commerciale sufficiente seppur limitato ai negozi ed esercizi pubblici di prima necessità, oltre a qualche supermercato. L'attuale via Teglia, costituisce l'asse di percorrenza principale, a valle per il collegamento con il centro cittadino Genovese (Sampierdarena) ed il casello autostradale A10 (Livorno e Francia) e A7, a monte con Bolzaneto e il casello autostradale A7 (Milano). Valida alternativa è il collegamento viario veloce sugli argini destra e sinistra del Polcevera. Le stazioni ferroviarie più vicine sono quella di Bolzaneto (treni locali) e Sampierdarena (treni locali e nazionali). Figura 2 LOCALIZZAZIONE del QUARTIERE

	3.2. Condizioni Estrinseche: Caratteristiche dell'edificio	
I	L'edificio in cui è sita la u.i. oggetto di stima è costituito tipologicamente da	(1)
ı	un elemento di linea plurifamiliare, in variante d'angolo. Si sviluppa in 5 piani	
f	fuori terra di cui il piano terreno è adibito a negozi e magazzini, mentre gli al-	
t	ri, un appartamento per piano, sono ad uso residenziale.	
F	Trattasi, come per gli edifici contigui, di caratteristiche peculiari dell'edilizia	
1	popolare dei primi anni del Novecento, riscontrabile, sia nell'intero isolato, che	
i	in altri parti analoghe sia di Teglia che di zone similari della periferia indu-	
5	striale di Genova.	
	Presenta un prospetto principale ad Est su via Teglia, uno secondario a nord in	
	parte su slargo di via Teglia e via Barabini di Teglia, uno ad Ovest su distacco	
į	interno; gli altri lati sono contigui ed in comune con gli altri elementi di linea	
	Autostrode del Gion	
	Chiesa Partacehiale S Anna Di Tegha	
	Figura 3 LOCALIZZAZIONE EDIFICIO: PLANIMETRICO	
	confinanti. In particolare le facciate esterne presentano sfogliamenti dello stra-	
-	to di tinteggiatura, e soprattutto, alcuni distacchi di intonaco, e lesioni lineari,	
	probabilmente della stessa muratura, che necessitano di indagine e probabili	
	interventi di manutenzione straordinaria urgenti. Il vano scala, è costituito da	
	RE 447_16 09 Relazione di Stima dell'Immobile del Perito.docx Pagina 14 di 27	

struttura lignea, con pavimentazione dei ballatoi in piastrelle ceramiche, e piane dei gradini in marmo, pareti ricoperte da lambrino differenziato di colore, il resto e soffitti in colore bianco. Pregevole la ringhiera in ferro a decori, e mancorrente in legno. Detto vano scala è aeroilluminato da finestre in serramento di alluminio poste ad ogni ballatoio. L'accesso ed il vano scala è posto in posizione baricentrica sul prospetto Est su via Teglia; il portone è costituito da un serramento in vetro e alluminio, e l'atrio, pavimentato in piastrelle di ceramica ordinarie è di dimensioni estremamente ridotte..

La struttura dell'edificio è costituita da murature portanti in laterizio, solai in legno con controsoffitti in cannicciato, tramezze interne in laterizio, copertura in manto di ardesia.

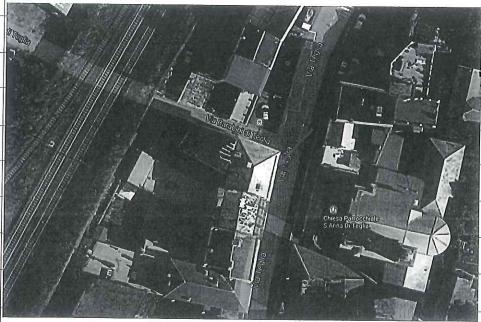


Figura 4 LOCALIZZAZIONE EDIFICIO: COPERTURE

L'edificio per ciò che attiene le parti condominiali è dotato di impianto citofonico, impianto illuminazione vano scala, ma non è dotato di ascensore.

RE 447_16 09 Relazione di Stima dell'Immobile del Perito.docx Pagina 15 di 27

Il tutto si presenta in sufficiente ma iniziale degrado di stato di manutenzione. 3.3. Condizioni Estrinseche: Normativa urbanistica e vincoli Premessa: Lo Scrivente deduce le seguenti valutazioni in riferimento all'indagine di eventuali prescrizioni normative che possano influire o limitare i soli interventi di specifica attinenza alla titolarità singola della proprietà della u.i., in quanto incidenti sul valore della stessa. 3.3.1. PUC. L'edificio è ubicato nel Comune di Genova, via Teglia 28, inserito dal Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale N. 2015-118.0.0.-18, ed è entrato in vigore il 3/12/2015 in zona AC-US Ambito Di Conservazione Dell'impianto Urbano Storico (pag. 17 delle Norme di Conformità) che, per ciò che rileva ai fini della stima presente, stabilisce: (stralcio testuale) Figura 5 PUC URB straleio TAV 17

	- AC-US-1 Disciplina delle destinazioni d'uso	
	Funzioni ammesse	
	Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere,	
	servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connetti-	
	vo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.	
	()	
	- AC-US-2 Disciplina degli interventi edilizi	
	Interventi consentiti	
	Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio	
	esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi	
	pertinenziali.	
	3.3.2. VINCOLO PAESAGGISTICO o STORICO	
	Lo stesso Piano Urbanistico Comunale, vigente, nelle Tavole e nelle Norme di	
	Conformità della Disciplina Paesaggistica di Livello Puntuale, inserisce	
	l'edificio tra gli elementi storico artistici ed emergenze esteticamente rile-	
	91/19 Z \33/3/1971/1971K/33/3	
	3 16 1 1 1 1 1 1	
	TEGLIA	
4 70/44	Figura 6 PUC Disc. Pacs. Puntuale stralcio TAV 17	

RE 447_16 09 Relazione di Stima dell'Immobile del Perito.docx Pagina 17 di 27

vanti, rimandando alla normativa generale in Zona AC-US, sopra riportata.	
 Altresì, è stata verificata dallo Scrivente, presso la Soprintendenza Archeolo-	
gia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Genova, la non sussi-	
 stenza di alcuno dei Vincoli ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42,	
Parte Terza Titolo 1.	
3.3.3. VINCOLO IDROGEOLOGICO	
Il Piano di Bacino del Polcevera definisce il tratto di Via Teglia dal quale si	
 accede all'immobile in oggetto tra le AREE INONDABILI, condizione a	
giudizio dello Scrivente, non particolarmente incidente sul valore della u.i.	
 3.3.4. ALTRI VINCOLI	
 Riguardo i vincoli derivanti da Fasce di rispetto da Autostrade, Ferrovie, Stra-	
 de, di cui alla Normativa Vigente, lo Scrivente osserva che non risultano vin-	
 coli specifici, e per ciò che riguarda le distanze generali, pur sussistendo nei	
dintorni gli elementi richiamati, oggetto di rispetto, l'ottemperanza a tali nor-	
 mativa inciderebbe solo su interventi di ampliamento o soprelevazione, esula-	
no dalla titolarità singola derivante dalla proprietà della u.i. e sono di afferenza	
 condominiale.	
3.3.5. Conclusioni su regime vincolistico	
Se ne deduce, per ciò che rileva ai fini della stima presente, che non sussisto-	
no limitazioni alla realizzazione di interventi di manutenzione straordina-	
ria e conservazione del patrimonio esistente fino alla ristrutturazione edi-	
lizia, eventualmente necessari ed incidenti sul valore dell'immobile, come spe-	
 cificati dalla Norma di PUC soprarichiamata.	

RE 447_16 09 Relazione di Stima dell'Immobile del Perito.docx Pagina 18 di 27

3.4. Condizioni Intrinseche: Descrizione generale della u.i.	
L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento distinto al	
n. int. 3 è posta al 3º piano, 4º fuori terra (senza ascensore) del fabbricato resi-	
denziale condominiale sito al civ. n, 28 di via Teglia Genova.	
L'appartamento è composto da ingresso/corridoio, disimpegno e secondo cor-	
ridoio, 3 camere, tinello, cucinino, bagno, ripostiglio, piccolo terrazzo con an-	
nesso ripostiglio esterno. (vedi Allegato 2 Documentazione Fotografica)	
3.5. Condizioni Intrinseche: Finiture ed impianti	
Le finiture interne consistono in:	
- soffitti di tutti i locali tinteggiati in idropittura di colore bianco;	
- pareti camere e corridoio, tinteggiate in idropittura di vario colore;	
- pareti di bagno e cucina in rivestimento di piastrelle ceramiche;	
- pavimentazione di tutti i locali in piastrelle ceramiche;	
- serramenti interni in legno tamburato e vetro;	
- serramenti esterni in alluminio;	
- portoncino di accesso blindato;	
- impianto elettrico sottotraccia;	
- impianto idrico sanitario;	
- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda con calderina a gas.	
3.6. Condizioni Intrinseche: Qualità e Stato di Manutenzione	
Le finiture sopra indicate sono di qualità ordinaria-economica	
I locali si presentano in mediocre stato di conservazione e manutenzione.	
In particolare:	

RE 447_16 09 Relazione di Stima dell'Immobile del Perito.docx Pagina 19 di 27

	Le pareti necessitano di un adeguato intervento di pulizia e riassetto.	
	I serramenti esterni appaiono vetusti e necessitano di adeguati interventi di pu-	l)
	lizia e riassetto	No. Charles
	I serramenti interni sono in normale stato di manutenzione.	
	L'impianto elettrico non ha adeguato quadro generale, pur essendo dotato di	
	salvavita, altresì in alcune camere, esistono derivazioni con linee esterne non a	
	norma.	
	L'impianto di riscaldamento è regolarmente funzionante.	
	La produzione di acqua calda non è funzionante	
	La calderina necessita di pulizia e riassetto.	
	Non sono state rintracciate le certificazioni ex lege.	
	4. Regolarità catastale	
	La planimetria catastale della u.i. in data della presente, rappresenta corretta-	
	mente l'assetto della u.i.	
	5. Regolarità urbanistica ed edilizia e agibilità	
	Dalla documentazione reperita presso gli uffici del Comune di Genova, Servi-	
	zio Edilizia Privata, non risulta il progetto originario, tanto meno un decreto di	
	agibilità, trattandosi di costruzione antecedente il 1940, probabilmente risalen-	
	te al 1920.	- A-15/9
and the same of th	Altresì risulta una procedura di sanatoria ex art. 48 L.47/1985 protocollo AR-	
	TICOLO 48 180 / 1995 del 20/06/1995 per OPERE INTERNE corrispondente	
	all'assetto rilevato alla data della presente stima.	
	Si rileva che l'assetto attuale della u.i. è comunque ottemperante anche al Reg.	
	RE 447_16 09 Relazione di Stima dell'Immobile del Perito.docx Pagina 20 di 27	

	Edilizio C	Comunale, in rife	rimento ag	li art. 35 e 36	prescritt	ivi dei parametri	i
	invariabili	i per gli interven	ti sugli edi	fici esistenti 1	ealizzati	in forza di titolo	1
	rilasciato	prima del 18.07.1	975 non ric	conducibili all	a categori	a degli interventi	
	di integral	le ristrutturazione	, come è de	el caso. Fatta s	salvo una	possibile non ot-	
	temperanz	za nel sistema aero	oilluminazi	one del bagno	che avvio	ene tramite locale	
	esterno, m	na passibile di ch	iusura con	serramento. S	Si attesta	pertanto la com-	
	plessiva R	egolarità Urbanis	tico-edilizi	a della u.i.			
	6. Cons	istenza dell'imm	obile e sup	erficie comm	erciale		
	(vedi Alle	gato 3 e 4 Rilievo	e superfic	i) Ai fini della	presente	stima e della de-	
	terminazio	one della superfic	eie commer	ciale sono sta	ite adotta	te le modalità di	
	Superfi	ci calpestabili dei va	ni				
	N°	Dest.d'uso	Sup. Calp.	Parz	coeff.	Sup. Comm.	
	1	corridoio 1	5,27 mq.		1,00	5,27 mq.	
	2	corridoio 2	3,76 mq.		1,00	3,76 mq.	
	3	camera 1	15,12 mq.		1,00	15,12 mq.	
	4	camera 2	13,43 mq.		1,00	13,43 mq.	
	5	camera 3	13,39 mq.		1,00	13,39 mq.	
	+ 6	tinello	10,08 mq.		1,00	10,08 mq.	
	7	cucina	6,07 mq.		1,00	6,07 mq.	
	8	bagno	4,36 mq.		1,00	4,36 mq.	
	9	ripostiglio	1,93 mq.		1,00	1,93 mq.	
	_	tramezze interne	·	2,97 mq.	1,00	2,97 mq.	
		muri perimetrali	=	19,94 mq.	0,50	9,97 mq.	
		Tot. Sup Interne	73,42 mq.			86,36 mq.	
		ci esterne				19	
	E1	terrazzo coperto	7,63 mq.		0,35	2,67 mq.	
	+ E2	loc. accessorio	1,23 mq.		0,20	0,25 mq.	
71 - 21	Totale Superfici esterne TOTALI		8,86 mq.	CONTRACTOR DESCRIPTION OF THE STATE OF THE S		2,92 mq.	
	Superfic	eie netta calpestio =	82,28 mq.	Superficie com	nerciale =	89,27 mq.	
				ciale equivalente			
	T-10	100 to 10	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	estio dei vani, de		The state of the s	
		comprensiva del 100	% delle trame	zze interne e del	50% dei mı	ıri perimetrali,	

calc	olo definite dalla norma UNI 10750, pervenendo ai seguenti dati oggettivi.	
7.	Proprietà attuale del bene e provenienze ventennali	v
L'in	nmobile, costituita dalla u.i. sita in Via Teglia 28/3 Genova, risulta in pro-	
prie	tà di:	
-	прилаг.	
Prop	prietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con 'v	
223		
	prietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con	
Deri	vante da ATTO PUBBLICO del 30/12/2008 Repertorio n.220 Notaio BE-	
	NGER MATTEO in GENOVA per COMPRAVENDITA	
	renienze:	
- Pro	oprieta` fino al 12/02/1984	
- Pro	oprietà per 1000/1000 fino al 04/12/2005	
	nato a GENOVA il 07/02/1927	
	oprietà per 1/1 fino al 30/12/2008 L 1 ta a RIVAROLO	
	URE il 25/06/1915	
	Stato di possesso ed occupazione del bene	
	data del sopralluogo, ed anche precedentemente è stato l'unico contatto	
	bile, era presente nella u.i., abitandola abitualmente, la sig.ra	
00_	S. AL-	8

RE 447_16 09 Relazione di Stima dell'Immobile del Perito.docx Pagina 22 di 27

dichiarava di essere convivente del Sig. ('At	
nipote della esecutata	
e che insieme ai loro tre figli, كيونون , كيونون , كيونون , كيونون , كيونون , كيونون كيونون , كيونون	
ettivamenta	
lenza in fase di ricerca da parte loro. La stessa attualmente dichiarava di	
re ivi residente ai fini del permesso di soggiorno. (vedi Allegato 5 Verbale)	
è stato presentato, né riscontrato dallo Scrivente alcun contratto regolare	
fitto. Ai fini della presente stima l'immobile è da ritenersi libero.	
Formalità, vincoli o oneri	
Domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna	
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura nessuna	
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa co-	
niugale al coniuge nessuna	
Altri pesi o limitazioni d'uso nessuna	
Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà	
Scrizione Ipotecaria ISCRIZIONE CONTRO del 09/01/2009 - Registro	
Particolare 87 Registro Generale 450 Pubblico ufficiale BERANGER	
MATTEO Repertorio 221/190 del 30/12/2008 IPOTECA VOLONTARIA	
lerivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	9
mmobili siti in GENOVA(GE) SOGGETTO DEBITORE	
- Mutuo di € 135.000,00 durata 30 anni, ipoteca di € 270.000,00	
FRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2016 - Registro Particolare 13166	
Registro Generale 18518 Pubblico UFFICIALE GIUDIAZIARIO Reper-	
•	
	e che insieme ai loro tre figli,

RE 447_16 09 Relazione di Stima dell'Immobile del Perito.docx Pagina 23 di 27

	torio 5961/2016 del 13/06/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -	1
	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
	- Capitale di € 30.659,89 (vedi Allegato 5 Iscrizioni)	
10	. Oneri di natura condominiale	
L'a	mministrazione del Condominio, su richiesta dello Scrivente Perito, ha for-	
nito	o i seguenti documenti: (vedi Allegati 7-11)	111
	- Rendiconto spese condominiali al 31/12/2016	
	- Riparto consuntivo con tabella millesimale al 31/12/2016	50.0
	- Preventivo spese condominiali per il 2017	
	- Riparto preventivo 2017	·
	- Prospetto rate	
Da	tali documenti si evince:	
	a) i millesimi ascritti alla u.i. in oggetto sono in Tabella A 162,156/1000,	
	in Tabella B (scala) 239,414/1000;	
	b) le spese fisse di gestione annuali per il 2016 ammontano a € 4.654,01,	
	ripartite per la u.i. in oggetto in € 857,75;	
	c) non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria per il	- page 100
	2017;	
	d) il preventivo di spesa di gestione ordinaria per il 2017 è indicato in €	anger.
	5.200,30, ripartite per la u.i. in oggetto in € 958,89;	
	e) per la u.i. in oggetto risulta un debito per l'esercizio 2015 e 2016 non	
	corrisposto pari a € 1.711,70	
		············

11. VALORE DI MERCAT	11. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE				
In base alle risultanze di sopra	In base alle risultanze di sopralluogo ed indagini varie, sopra illustrate, lo Scri-				
vente è pervenuto alla seg	vente è pervenuto alla seguente determinazione del valore di mercato				
dell'immobile. (vedi Allegato	dell'immobile. (vedi Allegato 12 Stima)				
Il criterio di stima adottato è d	seguito illustrato	con le risultanze derivanti:			
a) indagine di mercato sui	valori praticati p	er u.i. analoghe o comparabili			
all'immobile in oggetto:					
	valore/mq cor	nparato per tipologie similari			
		pari a 650,00 €/mq.			
b) parametrazione in coeffici	enti parziali delle	e caratteristiche dell'immobile,			
utili alla definizione del su					
	PARAMETRA	TI IN ALIQUOTA ubicazione			
	commerciabilità tipologia				
DAD AMET	regolarizzazione urbanistica debito condominiale				
1 AIANIE I	PARAMETRATI in COEFFICIENTE GLOBALE vicinanza ad infrastrutture servizi e rete commerciale				
	funzionalità complessiva luminosità				
N°	aeroillum	inazione e veduta esposizione			
		otazione impianti manutenzione u.i.			
		zione condominio vesenza ascensore			
coefficienti	1±coef.rid				
eccellente 20 buona 10	% 1,10		-		
normale 09 sufficiente -59 mediocre -35	6 0,95				
pessima -50 no ascensore -10	% 0,50				
	0,20				

c) deduzione di un coefficiente globale di attribuzione, prodotto dei pred	ce-
denti:	
dedotto pari a 57,65	0/0
d) rilevamento del valore medio a mq. O.M.I. del semestre corrente p	per
l'ambito e la fattispecie di immobile in oggetto (tipo economico), e per	la
contingenza attuale di mercato:	
rilevato pari a 1.100,00 €/m	ıq.
Tipologia prevalente; Ab-zzimi-ĉi fipo conomico Destinacional Tipologia Stato Min Max Min Max Matarional Morando Sociale Morando Social	
e) determinazione di aliquota in % applicabile a tale valore al caso in esame	
f) deduzione del Valore complessivo medio da O.M.I. con applicazione de	
aliquota sopradetta:	iid
dedotto in 935,00 €/m	ıq.
g) applicazione del coefficiente globale parametrico con definizione del V	A-
RE 447_16 09 Relazione di Stima dell'Immobile del Perito.docx Pagina 26 di	27

	LORE di MERCATO STIMATO Lordo:	
	definito in € 48.123,00	
	h) ulteriore deduzione del debito condominiale con definizione del	
	VALORE di MERCATO STIMATO:	
	pari a € 46.411,00	
	Con riferimento alla tabella di calcolo, a fronte di una superficie calpestabile di	
	mq. 82,28, pari ad una superficie commerciale di mq. 89,27, e parametro di	
	riferimento del valore/mq risultante pari a 539,07 €/mq., in linea, al lordo delle	
	riduzioni apportate, con il valore medio al mq. rilevato sul mercato odierno	
	(650,00 €/mq.)	
	12. Lotto e divisibilità	
	L'immobile non è divisibile in alcun modo, pertanto la quota indivisa corri-	
	sponde al 50% di attribuzione proprietaria degli esecutati.	
	In fede	
	Genova, 24 gennaio 2017	
	Il CTU ed Esperto Nominato	
	massimo de pasquale architetto	
580		
	<u> </u>	

RE 447_16 09 Relazione di Stima dell'Immobile del Perito.docx Pagina 27 di 27

