

Albo professionale n.° 2279

TRIBUNALE DI GENOVA
Ufficio Esecuzioni immobiliari R.E. 525/16

Giudice Esecutore

Esecuzione Immobiliare promossa da:

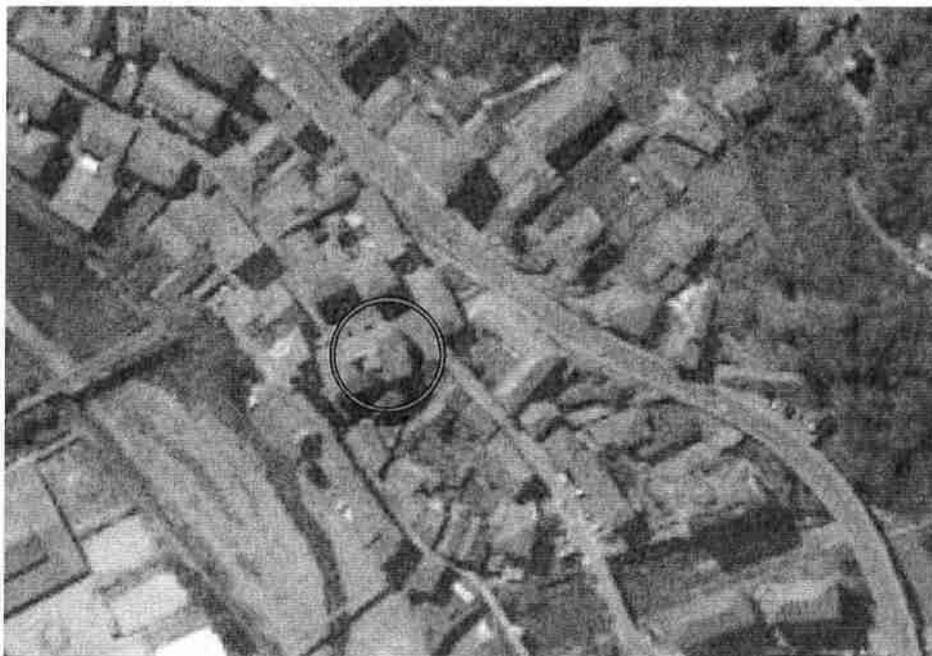
Procedente

contro

Debitrici esegutate

Oggetto: Relazione tecnico-estimativa di:

Immobile sito in Rossiglione (GE) - Via E. Pizzorni 97/2



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 l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di



Albo professionale n.° 2279

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 2-3 novembre 2016 rimasta inevasa. La successiva raccomandata consentì l'accesso in data 16 novembre 2016.

In data 16 novembre 2016 si eseguiva accesso presso l'immobile, dove venivano eseguite le ricognizioni utili alla stesura della presente relazione tecnico estimativa, ricognizione sostanziatasi 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.



Albo professionale n.° 2279

Ultimate tutte le incombenze di cui a sopra erano attuate, in studio, delle adeguate ricerche di mercato, con raffronto a immobili in zona compravenduti in tempi recenti da agenzie del settore immobiliare.

Accertate le quotazioni immobiliari, edite dall'Agenzia del Territorio, OMI, venivano definiti i *parametri economici* da utilizzarsi, nel caso di specie, per i processi estimativi richiesti.

A seguire, veniva predisposta la presente 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 30/05/2016, in allegato, la Società Unicredit S.p.A. e per essa, quale mandataria per la gestione del credito DoBank S.p.A., nella persona dell'Avvocato Mauro Ferrando, chiedeva il pignoramento immobiliare per la quota di sua competenza, oltre successive occorrendo, del seguente bene immobile:

- Immobile sito in Genova, Via E.Pizzorni civ. 97, della consistenza di vani 5 catastali, - *Censito* al Catasto Urbano del Comune di Rossiglione foglio 20 , Part. 87 , Sub. 7, Cat. A/4 , Cl. 3 Consistenza 5 vani , rendita € 268,56, con annesso locale della consistenza di mq. 18, censito al Catastato Fabbricati foglio 20, particella 87 sub. 9 categ. C/2 cl. 1 mq. 18,00 con R.C. €. 25,10.

- **Proprietà dei sig.ri**



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

Relativamente ai Pubblici Registri dell'Agenzia del Territorio competente (Conservatoria), dalla data del 10/11/2016, sull'immobile in oggetto risulta quanto segue:

-a) Al 01/01/1996 gli immobili in oggetto risultavano di propr. Del sig.
in virtù di giusti e legittimi titoli ultraventennali.

-b) in data 07/08/2002, con atto di compravendita a rogito Notaio Matteo Gallione di Rep. N.17731, trascritto a Genova in data 12/08/2002 all'art. 20960, l'immobile distinto al foglio 20, particella 87 sub. 7 diventava di

-c) In data 18/05/2005, con atto di compravendita a rogito del Notaio Matteo Gallione di Rep. N.38611, trascritto a Genova l'8 giugno 2005 all'art. 16187, l'immobile distinto col foglio 20 particella 87 sub. 9 diventava di

In data 22 dicembre 2006, con atto Notaio Giovanni Sacco del 22/12/2006 REP. 58305, trascritto a Genova il 29 dicembre 2006 all'art. 36263, gli immobili in oggetto diventavano di piena ed esclusiva proprietà dei suddetti coniug





Albo professionale n.° 2279

Inoltre, per gli immobili in oggetto, non sussistono passaggi per donazione nei vent'anni e non esistono successioni aperte nell'ultimo decennio, fatta eccezione per quanto sopra.

Infine sugli immobili in parola, gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli:

ISCRIZIONI

immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rossiglione:

- foglio 20, Part. 87 , Sub. 7, Categoria A/4 - Cl. 3 Consistenza 5 vani , rendita € 268,56.

- ipoteca volontaria gravante esclusivamente sull'immobile distinto con il **foglio 20, Part. 87 , Sub. 7**, iscritta a Genova il 12/08/2002 al n. 6800 particolare e n. 29813 generale, per €. 100.000,00 (centomila), in favore di _____ con sede in Genova (domicilio ipotecario eletto presso la sede della sua filiale di Genova Via Dante . 1) a _____ dell'originario debito di €. 50.000,00 (cinquantamila), contratto con mutuo a rogito Notaio M. Gallione in data 07/08/2002 Repertorio n.17732.

- ipoteca volontaria iscritta a Genova il 29/12/2006 al n. 14676 particolare e n. 61306 generale, per €. 159.600,00 (centomila), in favore di _____ con sede in Bologna (domicilio ipotecario eletto presso la sede della sua filiale di Genova) e _____ dell'originario debito di €. 106.400,00 contratto con mutuo a rogito Notaio G. Sacco in data 22/12/2006 Repertorio n. 58306



TRASCRIZIONI SEQUESTRI E PIGNORAMENTI

- pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 29/07/2016 all'art. 16428 in favore di _____ con sede in Roma codice fiscale 00348170101.

forza di verbale di pignoramento dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Genova in data 11/06/2016 Rep n. 5614/2016

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 97 int. 5 piano quarto, composto da:*

- *ingresso, cucina, disimpegno, bagno e n°2 camere, oltre un locale annesso destinato a magazzino posto al piano quarto (sottotetto). Il tutto come meglio evidenziati nell'allegato 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



Albo professionale n.° 2279

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.

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 Ufficio	 Box & Parcheggio	 Locali & Negozi
ABITAZIONI CIVILI		Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI	
2 ^a FASCIA Categorie: Inferiori (prezzi)	FASCIA MEDIA	3 ^a FASCIA Categorie: Superiori (prezzi)	Clicca e valuta
895 €/mq	1.031 €/mq	1.167 €/mq	Valutometro
VILLE E VILINI		Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI	
2 ^a FASCIA Categorie: Inferiori (prezzi)	FASCIA MEDIA	3 ^a FASCIA Categorie: Superiori (prezzi)	Clicca e valuta
1.167 €/mq	1.401 €/mq	1.634 €/mq	Valutometro
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI	
2 ^a FASCIA Categorie: Inferiori (prezzi)	FASCIA MEDIA	3 ^a FASCIA Categorie: Superiori (prezzi)	Clicca e valuta
685 €/mq	829 €/mq	973 €/mq	Valutometro

estratto.borsinoimmobiliare.it

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

10



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.

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.

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 - Immobile sito in Via E.Pizzorni civ. 97-5

3.1.A - UBICAZIONE, TOPONOMASTICA E INDICAZIONI GENERALI



CARTOGRAFIA TECNICA REGIONALE (CTR)



L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Rossiglione, posto nell' entroterra ligure a confine con il basso Piemonte e precisamente in



quartiere storico del centro cittadino, costituito prevalentemente da edifici storici risalenti all'800 e primi '900, con alcune ricostruzioni post belliche.

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

L'edificio cui fa parte l'immobile oggetto di stima è posto sulla via secondaria in fondo alla principale Via Roma che prosegue per Ovada, in posizione centrale per la zona. Fa parte di un agglomerato costruito con ogni probabilità nei primi anni del 1900 o qualche decennio prima.

Il corpo di fabbrica, presenta caratteristiche e tipologia costruttiva del XX secolo di edilizia popolare.

Si sviluppa su due piani partendo dal quarto su cui sono posti i vani principali (ingresso, cucina, bagno, due camere) poi tramite una scala interna si raggiunge il piano quinto (sottotetto) adibito a magazzino.

La facciata è in mediocre stato, con necessità d'interventi manutentivi. L'atrio del portone è di modestissima ampiezza e qualità; il vano scale essenziale allo stretto necessario, si presenta in precario stato di manutenzione con finiture tipiche degli immobili inizio secolo con pareti intonacate al civile e scale in marmo e cemento bocciardato.

L'edificio è sprovvisto di ascensore



Lo stato del vano scale è scadente.

Il tutto in linea con la tipologia del fabbricato.

La tipologia del contesto immobiliare è popolare (centro storico).

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla documentazione fotografica.

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

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

- *Ingresso/soggiorno – cucina - bagni n°1*
- *camere n°2 – è annesso all'appartamento un locale sottotetto in pessimo stato di manutenzione della superficie pari all'immobile in oggetto.*

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

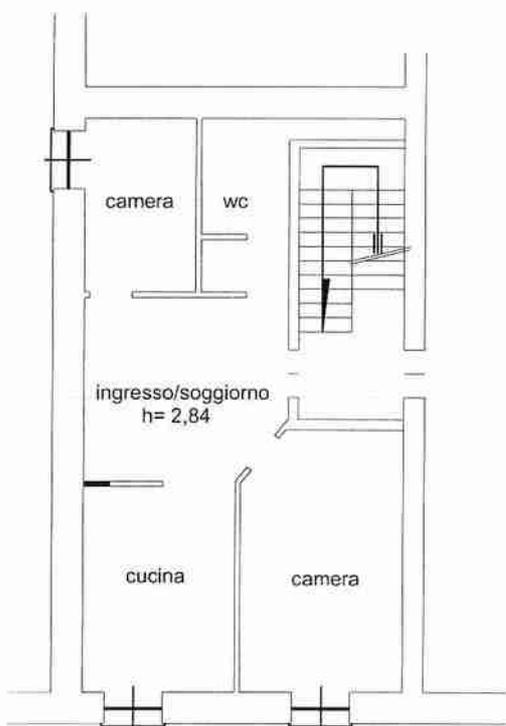
Quali finiture l'immobile presenta:

- *infissi* : finestre in legno con vetro camera e persiane esterne in legno alla genovese.
- *pavimenti* : piastrelle in monocottura 40*40
- *distribuzione locali* : normale/scadente;
- *accessori bagni* : elementi di finitura di livello economico; rivestimenti e gli accessori nella norma – il vano è privo di illuminazione diretta ed è provvisto di un sopraluce per attingere luce dall'attigua camera da letto.
- *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 è composto dai soli radiatori ma è sprovvisto di calderina.

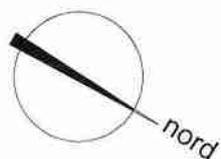


Albo professionale n.° 2279

- *generali*: l'immobile risulta in mediocre/pessimo stato di conservazione
Si allegano planimetrie rilevate in loco e quelle catastali.



PIANO 3°

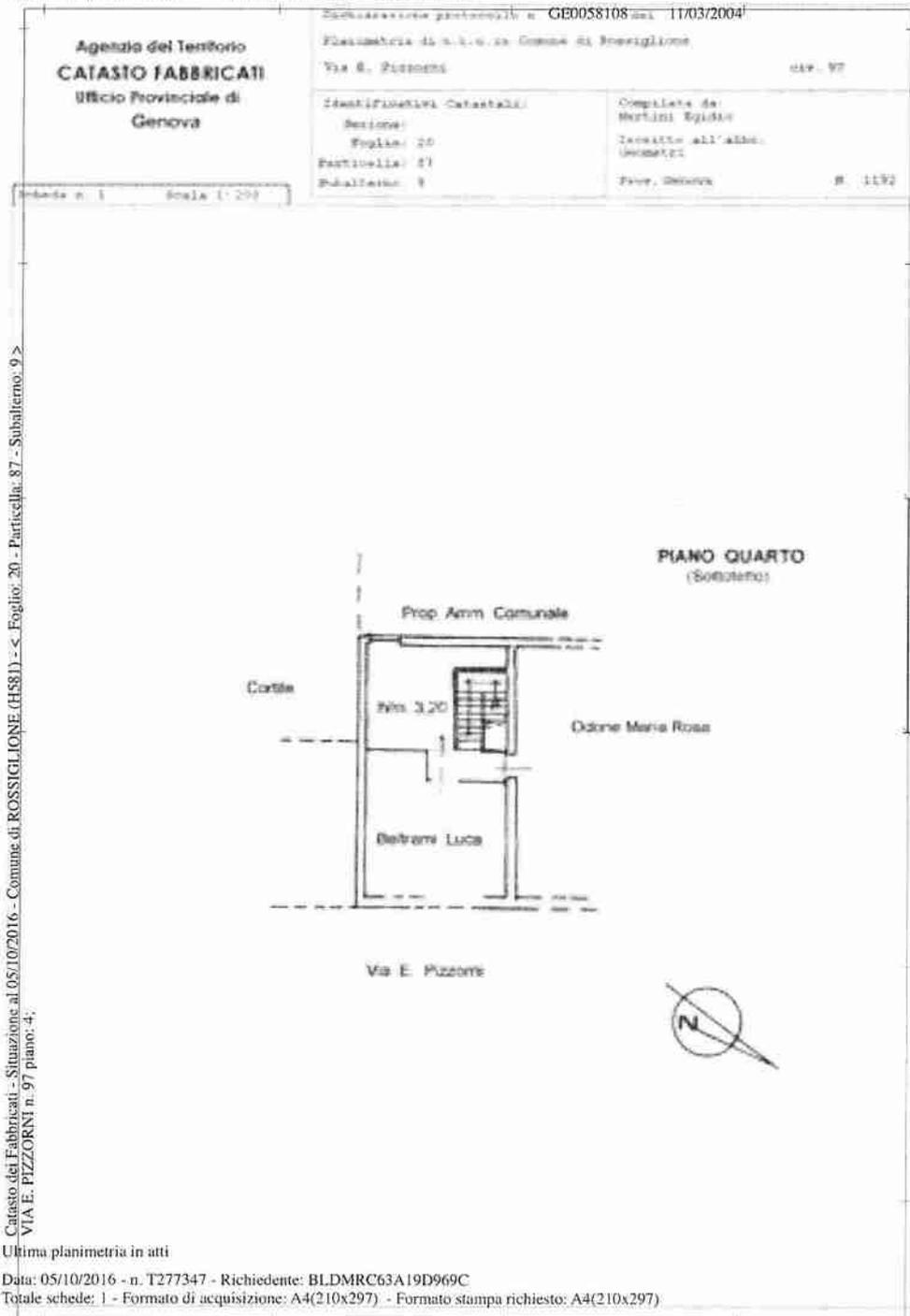


PIANO 4° sottotetto



Albo professionale n.° 2279

Data: 05/10/2016 - n. T277347 - Richiedente: BLDMRC63A19D969C



3.1.D - CONFINANTI

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

- a nord : con muri perimetrali verso appartamento int.6
- a est : con muri perimetrali verso Via Plizzorni
- a sud : con muri perimetrali verso cortile e civ. 93
- a ovest : con muri perimetrali su altra proprietà
- sopra : con sottotetto di proprietà
- sotto : con int. 3

3.1.E - CONSISTENZA

L'alloggio oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie lorda, ovvero interna compresa dei muri interni, di circa mq. 69,31 oltre il locale annesso, destinato a magazzino, posto al piano quarto (sottotetto) della superficie pari a quella dell'appartamento sottostante (mq. 69,31).

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 ecc...

Rapporto mercantile dei locali accessori; Il raccordo delle superfici secondarie avviene con dei coefficienti che prendono il nome di rapporto mercantile che



Albo professionale n.° 2279

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 interna lorda mq. 69,31

Superficie secondaria accessoria mq. 69,31

Superficie secondaria * rapporto mercantile = mq. 69,31 * 0,20 = mq. 13,86

Superficie Commerciale mq. 69,31 + 13,86 = mq. 83,17

3.1.F - DATI CATASTALI

L'immobile in parola è così identificato alla Direzione Provinciale di Genova – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi catastali:

- immobile censito al Catasto Urbano del Comune di Rossiglione
- foglio 20, Part. 87 , Sub. 7, Categoria A/4 - Cl. 3 Consistenza 5 vani , rendita € 268,56.
- foglio 20, Part. 87 , Sub. 9, Categoria c/2 - Cl. 1 Consistenza mq.18 , rendita € 25,10.

Si riporta nella pagina seguente la visura catastale aggiornata alla data di redazione della presente relazione.



Albo professionale n.° 2279

Si specifica che catastalmente il sub. 7 (appartamento) risulta composto dal piano terzo (3) e dal quarto (4) sottotetto, accessibile attraverso la scala condominiale, ovvero una porzione dell'intera superficie del 4° piano. In loco è stato accertato che dalla scala condominiale si accede a un unico locale composto dalla porzione annessa all'appartamento (sub.7) e dal locale sub. 8 destinato a deposito (C/2). Risulta altresì occupata una porzione del ballatoio condominiale, facilmente ripristinabile con lo spostamento di una tramezza in laterizi leggeri (raffronto planimetrie a pag. 16-18).

3.1.G Dati OMI

L'immobile oggetto di stima è così identificato:

- Comune di Rossiglione – Centrale Centro abitato - microzona 01 – codice di area B1 – abitazione di tipo economico – prezzi riferiti al primo semestre 2016 – valori compresi tra €. 820,00 e €. 1.150,00 – case economiche A/3 e non A/4 come quella in esame.

- Valori riferiti a stato di conservazione **normale**

Vedi tabella allegata



Albo professionale n.° 2279

- b) Denuncia Inizio Attività (D.I.A) prot. 6079/10-9 del 22/11/1995 – Creazione di servizio igienico attualmente insufficiente all’U.I.U.**
- c) Pratica ai sensi dell’art.26 L.47/85 “Esecuzione di opere interne” – prot. 3506 del 17/7/2002 – vedi allegato.**

Dall’esame dell’immobile e dal raffronto tra la planimetria catastale, l’ultima pratica edilizia presentata e lo stato reale dell’immobile, si sono rilevate difformità (nel piano sottotetto), pertanto non si può considerare **regolare sotto il profilo edilizio - urbanistico l’immobile oggetto di stima.**

Si ritiene tuttavia che la difformità rilevata, al piano sottotetto, consistente nell’occupazione di una porzione di ballatoio siano facilmente sanabili con la rimessa in pristino della tramezza realizzata con laterizi leggeri (tipo Gasbeton). Una volta ripristinata la conformazione dell’accesso al sottotetto, non vi sarebbe nessuna difformità. Ugualmente vale per la fusione di tutto il locale sottotetto che sulle planimetrie catastali risulta diviso in due locali.

L’immobile ricade in zona “A” Ambito del Centro Storico così come previsto dal vigente PUC che si riconduce al Piano particolareggiato.

L’immobile non ha decreto di agibilità. Si precisa che l’immobile fu ricostruito dopo gli eventi bellici del gennaio 1945 (Licenza n. 5/1949) e si presume per la tipologia e le caratteristiche architettoniche, che l’immobile fosse di costruzione anteriore al 1934 e quindi avrebbe avuto l’agibilità poiché antecedente all’entrata in vigore del T.U. sulle norme igienico – sanitarie.

La ricostruzione del 1949 non ha tenuto conto della necessità intervenuta di un nuovo decreto di abitabilità



3.1.I Situazione Catastale

Dello stesso immobile è stata reperita la planimetria catastale depositata in data 18/07/2002 e 11/03/2004 a firma del Geom. Egidio De Martini.

Si specifica che catastalmente il sub. 7 (appartamento) risulta composto dal piano terzo (3) e dal quarto (4) sottotetto, accessibile attraverso la scala condominiale, ovvero una porzione dell'intera superficie del 4° piano. In loco è stato accertato che dalla scala condominiale si accede a un unico locale composto dalla porzione annessa all'appartamento (sub.7) e dal locale sub. 8 destinato a deposito (C/2). Risulterebbe altresì occupata una porzione del ballatoio condominiale, come detto nel capitolo 3.1.F.

Lo scrivente ritiene che non sia necessario depositare variazione catastale poiché il ripristino della tramezza regolarizzerebbe la situazione e la corrispondenza catastale con i luoghi.

3.1.L Vincoli sull'edificio

Sull'immobile non vi sono vincoli ai sensi del D.lgs. 42/2004 parte I o II

3.1.M Provenienza e proprietà

- immobili censiti al Catasto Urbano del Comune di Rossiglione
- foglio 20, Part. 87 , Sub. 7, Categoria A/4 - Cl. 3 Consistenza 5 vani , rendita € 268,56.
- foglio 20, Part. 87 , Sub. 9, Categoria c/2 - Cl. 1 Consistenza mq.18 , rendita € 25,10.

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



Albo professionale n.° 2279

-a) Al 01/01/1996 gli immobili in oggetto risultavano di propr. Del sig. Oddone Bernardo, nato a Rossiglione il 27/02/1938, in virtù di giusti e legittimi titoli ultraventennali.

-b) in data 07/08/2002, con atto di compravendita a rogito Notaio Matteo Gallione di Rep. N.17731, trascritto a Genova in data 12/08/2002 all'art. 20960, l'immobile distinto al foglio 20, particella 87 sub. 7 diventava d

-c) In data 18/05/2005, con atto di compravendita a rogito del Notaio Matteo Gallione di Rep. N.38611, trascritto a Genova l'8 giugno 2005 all'art. 16187, l'immobile distinto col foglio 20 particella 87 sub. 9 diventava

In data 22 dicembre 2006, con atto Notaio Giovanni Sacco del 22/12/2006 REP. 58305, trascritto a Genova il 29 dicembre 2006 all'art. 36263, gli immobili in oggetto diventavano di piena ed esclusiva proprietà dei suddetti .

3.1.N Iscrizione trascrizioni pregiudizievoli, vincoli

Sugli immobili in parola, gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, vincoli:

ISCRIZIONI

immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rossiglione:



Albo professionale n.° 2279

- foglio 20, Part. 87 , Sub. 7, Categoria A/4 - Cl. 3 Consistenza 5 vani , rendita € 268,56.

- ipoteca volontaria gravante esclusivamente sull'immobile distinto con il **foglio 20, Part. 87 , Sub. 7,** iscritta a Genova il 12/08/2002 al n. 6800 particolare e n. 29813 generale, per €. 100.000,00 (centomila), in favore di _____ con sede in Genova (domicilio ipotecario eletto presso la sede della sua filiale di Genova Via Dante . 1) _____ dell'originario debito di €. 50.000,00 (cinquantamila), contratto con mutuo a rogito Notaio M. Gallione in data 07/08/2002 Repertorio n.17732.
- ipoteca volontaria iscritta a Genova il 29/12/2006 al n. 14676 particolare e n. 61306 generale, per €. 159.600,00 (centomila), in favore di _____ con sede in Bologna (domicilio ipotecario eletto presso la sede della sua filiale di Genova) _____ a garanzia dell'originario debito di €. 106.400,00 contratto con mutuo a rogito Notaio G. Sacco in data 22/12/2006 Repertorio n. 58306

TRASCRIZIONI SEQUESTRI E PIGNORAMENTI

- pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 29/07/2016 all'art. 16428 in favore di _____ con sede in Roma codice fiscale 00348170101, a _____ in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Genova in data 11/06/2016 Rep n. 5614/2016

3.1.0 Stato occupazionale

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

27



All'atto del sopralluogo avvenuta in data 16/11/2016, l'unità immobiliare in esame era vuota e non abitata, ma nel possesso degli esecutati. L'accesso è stato consentito per la presenza del figlio della sig.r

e aveva le chiavi,

sopralluogo e firmato verbale di presenza.

3.1.P Spese Condominiali

Alla data odierna, sentito l'Amm.re pro- tempore Sig. Davide Zunino, la proprietà non risultava a debito delle spese generali sia per l'esercizio 2015 che per l'esercizio 2016. Nel corso dell'ultima assemblea non sono stati deliberati lavori straordinari. Si allega mail informativa dell'Amministratore.

3.1.Q 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 685,00 ed €/mq 1.050,00, facendo altresì un ricerca di mercato diretta, attraverso operatori immobiliari del settore.

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.

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.



Albo professionale n.° 2279

Lo scrivente ha individuato, riguardo allo stato d'uso attuale considerato scadente, ha individuato le seguenti opere per la rimessa in pristino dell'immobile alle condizioni di "normalità"

- adeguamento impianto elettrico (verifica impianto ed eventuale implementazione e messa a norma dell'impianto)	€. 4.000,00
- adeguamento bagno e cucina a corpo (installazione di nuovi sanitari, predisposizione fuochi e adduzione gas)	€. 4.000,00
- Dotazione di calderina per produzione acs e riscaldamento	€. 3.000,00
- Coloritura a corpo	€. 4.000,00
Per complessivi	€. 15.000,00

- LO STATO DI POSSESSO

L'immobile è in uso ai proprietari, ancorché vuoto e non abitato

- 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



Albo professionale n.° 2279

Superficie principale appartamento (Sup. esterna lorda) mq. 69,31

Superficie secondaria - sottotetto annesso mq. 69,31 x 0,20 = mq. 13,86

Superficie commerciale mq. 83,17

Valore a metro quadrato attribuito **€. 685,00**

Valore immobile mq. 83,17 * €. 685,00 = € 56.972,82

Detrazione per stato di manutenzione = € 56.972,82 - 15.000,00 =

€. 41.972,82

arrotondato a

€. 42.000,00 (euro quarantaduemila/00)

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

