

Albo professionale n.° 2279

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**Ufficio Esecuzioni immobiliari R.E. 490/16**

Giudice Esecutore: Dott. Rosario Renato Delucchi

Esecuzione Immobiliare promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Procedente

Avv. Lucio Ghia

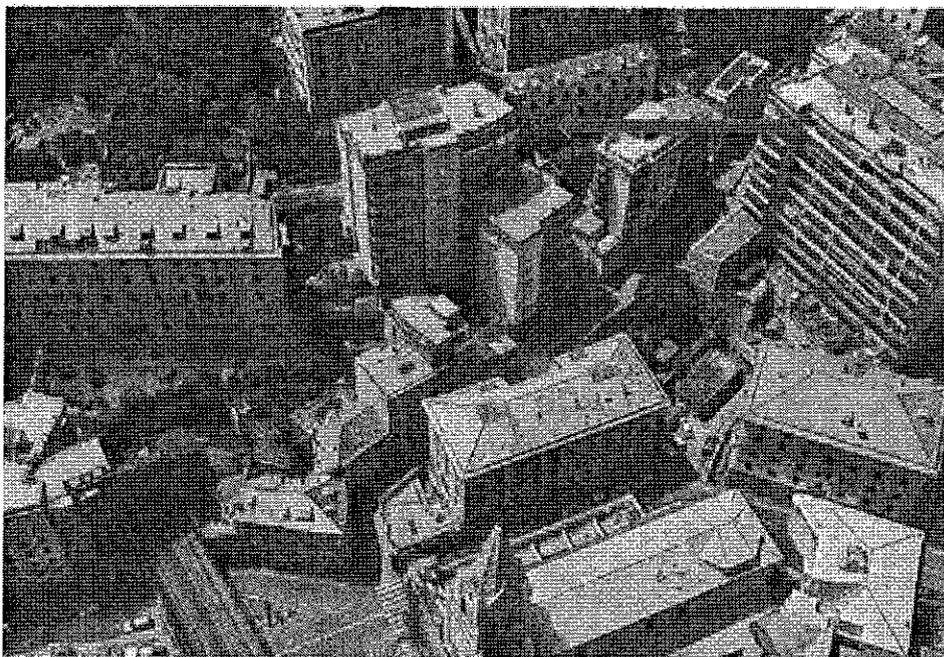
lucioghia@ordineavvocatiroma.org

contro

Debitori executato

Oggetto: Relazione tecnico-estimativa di:

***Immobile sito in Genova - Salita degli Angeli civ. 18 int. 10 sc. A***



1



**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



*Albo professionale n.° 2279*

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 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.



Albo professionale n.° 2279

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
- 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



*Albo professionale n.° 2279*

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 inviarne 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 programmata per il giorno 14 marzo 2017.

La raccomandata non fu ritirata e lo scrivente si recò comunque il giorno 14 marzo 2017.

L'accesso avveniva tramite la sig.ra \_\_\_\_\_

Durante il sopralluogo, alla presenza della Sig.ra \_\_\_\_\_ lo scrivente accertava che l'immobile era abitato dalla famiglia intera del sig. \_\_\_\_\_, composta da moglie e due figli maggiorenni.

Lo scrivente rilevò le dimensioni plano-volumetriche, le caratteristiche costruttive e quant'altro necessario per rispondere compiutamente al quesito posto dal G.E.

Preliminarmente all'accesso, attesa la mancanza, in atti, della planimetria catastale dell'immobile oggetto d'esecuzione, provvedeva a reperire, presso



Albo professionale n.° 2279

l'Ufficio delle Entrate – Territorio di Genova, Sezione Catasto, la planimetria ivi custodita; nonché le certificazioni catastali aggiornate e storiche dell'immobile di cui trattasi, carteggio poi versato in allegati.

Provvedeva quindi a ricercare per via telematica, all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, la documentazione in atti dell'immobile, al fine di verificare di questo, la regolarità edilizia, accertando che vi era depositato progetto n.° 249/1955, di cui parlerà in seguito.

Durante il sopralluogo dell' 14 marzo 2017 venivano eseguite le ricognizioni utili alla stesura della presente relazione tecnico estimativa, ricognizione sostanziatesi 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 era poi attuata, in studio sono state eseguite le più adeguate ricerche di mercato, con raffronto a immobili in zona compravenduti in tempi recenti da agenzie del settore immobiliare.

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

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

- **1.3 ATTI DI PROCEDURA**

Con atto di pignoramento Immobiliare del 16 giugno 2016, in allegati, la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., nella persona dell'Avvocato Lucio Ghia, chedeve il pignoramento immobiliare per la quota dell'intero, oltre successive occorrendo, del seguente immobile:

Genova sez. A – foglio 16 mappale 474 sub. 25, categoria A/3 classe 4, vani 4  
Superficie catastale mq. 71 - escluse aree scoperte mq. 68 - rendita catastale  
€. 671,39



Albo professionale n.° 2279

- **1.4) DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**
- Relativamente ai Pubblici Registri dell'Agenzia del Territorio competente (Conservatoria), dalla data del 5 aprile 2017, sull'immobile in oggetto risulta quanto segue:
  - 1) TRASCRIZIONE CONTRO del 20/07/2016 - Registro Particolare 15506 Registro Generale 21688 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI GENOVA - UNEP Repertorio 6331 del 05/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - contro
  - 2) ISCRIZIONE IPOTECARIA accesa presso Conservatoria di Genova il 12/07/2002 ai nn. 25000/5651 derivante da ipoteca legale del 10/07/2002 per €. 26.668,60 a garanzia di un debito di €. 11.659,80 contro  
a favore di San Paolo Riscossioni Genova S.p.a gravante sulla quota di ½ di piena proprietà dell'immobile riportato al Catasto Fabbricati Genova Sez. GeA fg. 16 mappale 269/25.
  - 3) IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta presso la Conservatoria di Genova il 1/08/2000 ai nn. 22731/5371 atto notarile pubblico Notaio Piero Biglia del 27/07/2000



Albo professionale n.° 2279

a favore di Banca UCB S.p.A. con sede in Milano, gravante sull'immobile riportato al Catasto Fabbricati Genova Sez. GeA fg. 16 mappale 269/25.

## 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 interno 10 sc. A del civ. 18 B di Salita degli Angeli piano sesto, composto da:
- ingresso, cucina, corridoio, 2 camere, bagno ed un poggiolo, 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.

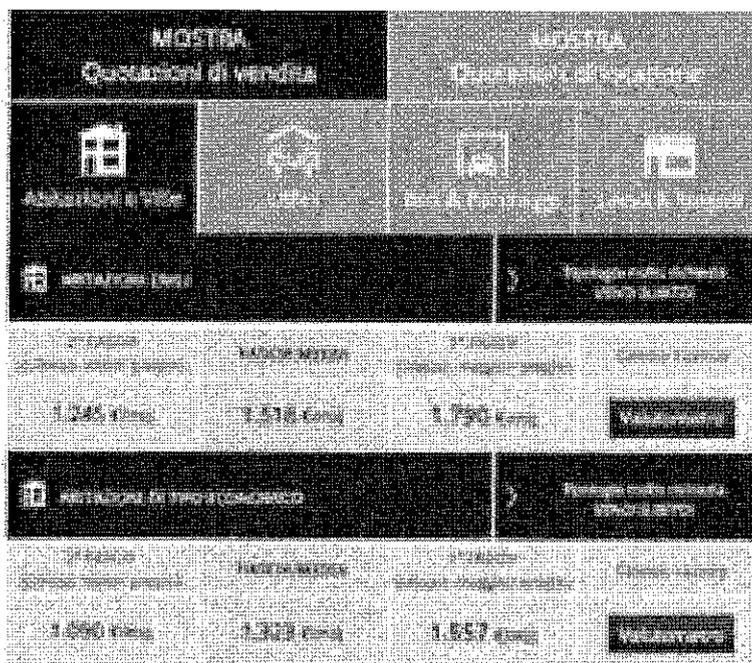
Pertanto la valorizzazione è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti trattazioni avvenute nella zona d'ubicazione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura, 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.

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.



**OSSERVATORIO IMMOBILIARE TRATTO DA AGENZIE ONLINE**



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:



Albo professionale n.° 2279

### 3.1.A - UBICAZIONE, TOPONOMASTICA E INDICAZIONI GENERALI

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Genova, nella Delegazione di Centro Ovest - Angeli – Municipio II - posto a ridosso della zona marittima a monte della Via Milano che costeggia il porto di Genova nella zona croceristica.

Il quartiere per tipologia costruttiva appare primariamente edificato con case del dopoguerra con tipologia economica popolare ed incrementato negli anni del boom economico da una edificazione molto intensa di tipo civile – popolare.

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

L'edificio principale è il civ. 18, mentre l'alloggio della presente perizia è distinto coll'interno 10 sc.A . L'edificio è raggiungibile solo a piedi, poichè risulta posizionato all'inizio ( circa 100 mt.) dalla Salita degli Angeli che si inizia ai piedi di Via Venezia. La stessa via prosegue poi fino al culmine della collina congiungendosi con Via Mura degli Angeli, raggiungibile da Via San Bartolomeo del Fossato.

Il corpo di fabbrica, presenta caratteristiche e tipologia costruttiva anni '50-'60 di edilizia economica, in struttura portante in conglomerato cementizio armato e solai misti latero-cementizi.

Si sviluppa da terra a tetto per complessivi piani 10 (T+9) con copertura a terrazzo praticabile.



*Albo professionale n.° 2279*

La facciata è in mediocre stato. L'atrio del portone in discrete condizioni di economica fattura con finiture in legno e scale in marmo travertino.

La tipologia del contesto immobiliare è economica/civile.

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla documentazione fotografica.

**GLI ESTERNI – L'accesso da Salita degli Angeli**



Albo professionale n.° 2279

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

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

- Ingresso, cucina – 2 camere e bagno
- Poggiolo esterno di mq. 10,98

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

Quali finiture l'immobile presenta:

- infissi : finestre in legno smaltate bianco senza vetro camera e tapparelle in pvc. esterne.
- pavimenti : in graniglia alla genovese di media qualità
- distribuzione locali : normale;
- accessori bagni : elementi di finitura di livello economico; rivestimenti e gli accessori nella norma
- finiture pareti e soffitti : intonaco civile e tinta;
- rivestimenti e pavimenti: nel bagno con piastrelle di monocottura 20\*20 di media qualità



Albo professionale n.° 2279

- impianti : l'impianto elettrico non sfilabile a norma ( conforme alla norma vigente all'epoca di realizzazione), l'impianto di riscaldamento risulta centralizzato con caldaietta autonoma esterna, a gas per l'a.c.s.

- generali: l'immobile risulta in buono stato di conservazione

L'alloggio nel suo complesso risulta avere una superficie netta di circa mq. 60,62 e lorda compresi i muri di perimetro di circa mq. 67,46.

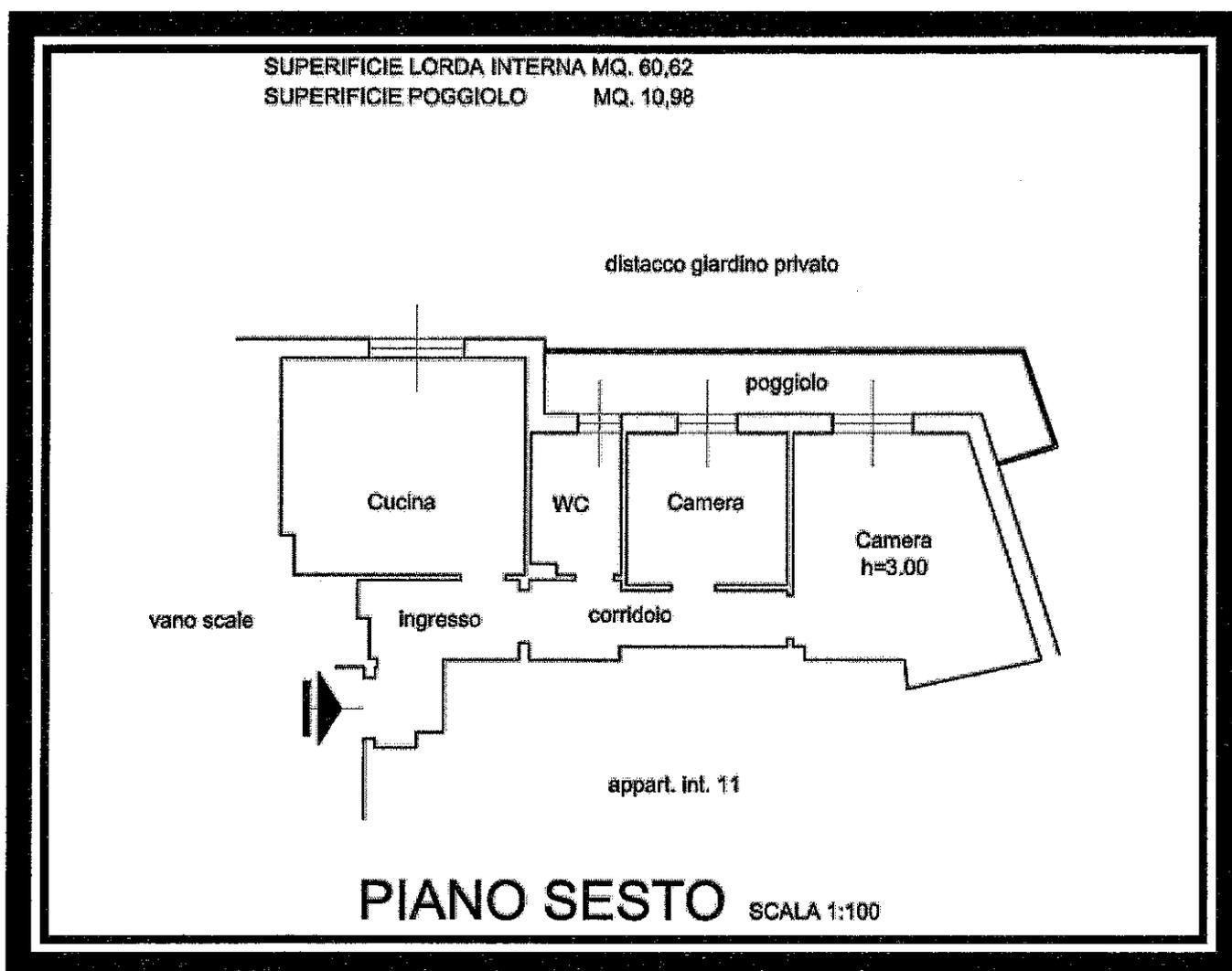
### 3.1.D - CONFINI

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

- a nord : con muri perimetrali verso distacco
- a est : con muri perimetrali verso appartamento int. 11
- a sud : con muri perimetrali verso appartamento int. 12
- a ovest : con muri perimetrali verso distacco altro civico



PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE RILEVATA

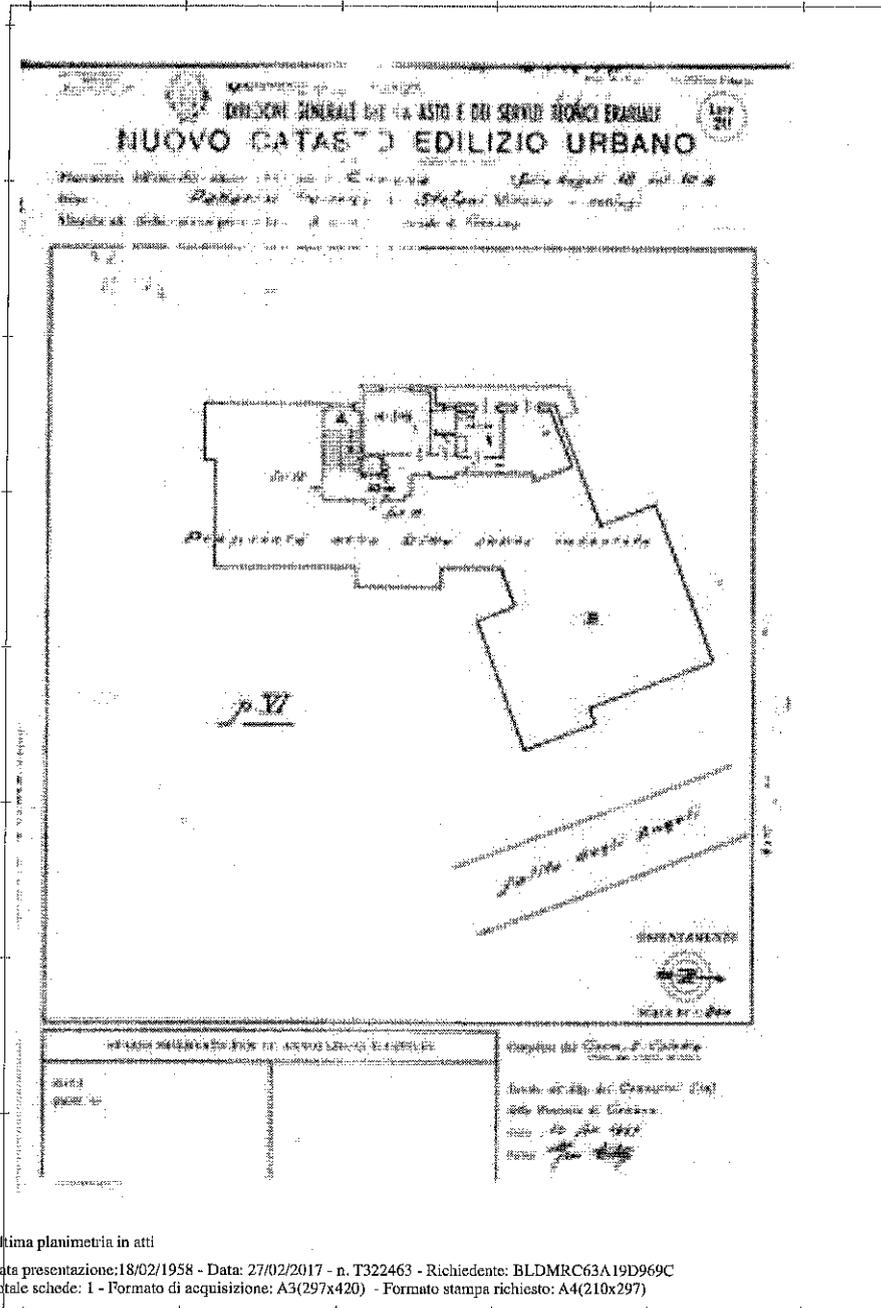


FUORI SCALA



**PLANIMETRIA CATASTALE**

Data presentazione: 18/02/1958 - Data: 27/02/2017 - n. T322463 - Richiedente: BLDMRC63A19D969C



Ultima planimetria in atti  
 Data presentazione: 18/02/1958 - Data: 27/02/2017 - n. T322463 - Richiedente: BLDMRC63A19D969C  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Albo professionale n.° 2279

### **3.1.E - CONSISTENZA**

L'alloggio oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie netta lorda, ovvero interna compresa dei muri interni, di circa mq. 70,58 oltre al poggiolo esterno di superficie pari a mq. 6,85.

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; poggioli, cantine soffitte terrazze ed in questo caso il cortile.

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

Superficie principale lorda mq. 67,46

Superficie secondaria accessoria mq. 10,98



Albo professionale n.° 2279

Superficie Complessiva mq. 78,44

Superficie secondaria \* rapporto mercantile = mq. 10,98 \* 0,25 = mq. 2,74

Superficie Commerciale mq. 67,46+2,74 = mq.70,20

**3.1.F - DATI CATASTALI**

L'immobile in parola risulta così identificato al Catasto Fabbricati:

Genova sez. A – foglio 16 mappale 474 sub. 25, categoria A/3 classe 4, vani 4

Superficie catastale mq. 71 - escluse aree scoperte mq. 68 - rendita catastale

€. 671,39

**Agenzia Entrate**  
Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Terziario  
Servizi Catastro

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2017

Data: 23/02/2017 - Ora: 18:34:01 - Segue  
Visura n.°: 7333953 Page: 1

<b>Dati della richiesta</b>		Comune di GENOVA (Codice: 09690)									
<b>Catasto Fabbricati</b>		Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA) Sez. Urb. - GEA Foglio: 16 Particella: 474 Sub. 25									
<b>INTESTATI</b>											
[Redacted]											
<b>Unità immobiliare dal 09/11/2015</b>											
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sezione Urbana GSA	Foglio 16	Particella 474	Sub. 25	Zone Micro-Zona 1	Categoria A/3	Classe 4	Consistenza 4 vani	Superficie Catastale 71 mq. Area scoperte 68 mq.	Rendita Euro 671,39	Attestazione del 09/11/2015. Insieme alle visure dei dati di superficie
Indirizzo: SALITA DEGLI ANGELI n. 188A presso G.											
Annotazioni: di studio, variabile dalla sopravvenuta della particella cat. ex fog. 16 sub. 25 per allungamento in ppa.											
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 13/03/2014</b>											
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
1	Sezione Urbana GSA	Foglio 16	Particella 474	Sub. 25	Zone Micro-Zona 1	Categoria A/3	Classe 4	Consistenza 4 vani	Superficie Catastale	Rendita Euro 671,39	Verdine del 13/03/2014 protocollo n. 09164341/1. Fog. 16 1862/014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE n. 19145/2015.
Indirizzo: SALITA DEGLI ANGELI n. 188A presso G.											
Annotazioni: di studio, costituita dalla soppressione della particella con data del 16 più 207 sub. 25 per allungamento in ppa.											



Albo professionale n.° 2279

### 3.1. G. Regolarità urbanistica

Presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, relativamente all'immobile in parola, non sono stati reperiti gli estremi e gli elaborati progettuali approvati che rappresentano la situazione finale dell'unità abitativa. Dallo schedario risulta presentato progetto per la costruzione della casa Conc. Ed. n. 249/55 Decreto di approvazione 2841 del 16/11/1955.

Dall'esame dell'immobile e dal raffronto con le tavole progettuali si sono rilevate difformità dimensionali e planimetriche, pertanto **non si può considerare regolare sotto il profilo edilizio - urbanistico l'immobile oggetto di stima.**

E' tuttavia possibile sanare le irregolarità rilevate attraverso il deposito di una pratica ai sensi dell'art. 48 comma 1 - della L.R. 16/2008 poiché le difformità rilevate sono già state accatastate nell'anno 1957. Il costo stimato comprensivo di oneri comunali e pratica professionale si può prudenzialmente stabilire in **€. 1.000,00** oltre oneri previdenziali.

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

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



Albo professionale n.° 2279

Nel vigente PUC l'immobile ricade in zona AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale - tav. 37.

Dalla visura dei decreti di abitabilità risulta che l'edificio ha ottenuto Decreto di abitabilità n. 3354 in data 30/12/1957 (sotto allegato).

COMUNE DI GENOVA - UFFICIO IGIENE PUBBLICA E DEL SUOLO

VIALE EGIOI AMOSI 18

Non registrato 16685 data 07.3.1955 U. P. \* \*

Oggetto: Costruzione edificio.

Richiedente: PASTARINI FRANCESCO

Progettista: Ing. DE CASPERI

Nella Città edilizia n. \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

Autorizzazione di abitabilità n. 3354 data 30 dicembre 1957

NOTE: Altro progetto n° 2731 del 11.4.1952 prot. gen. 15957 avente per oggetto "Ampliamento case", richiedente Frumento Francesco progettista Ing. C. Visnelli senza decreto.

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

30



Albo professionale n.° 2279

### 3.1.H Situazione Catastale

Dello stesso immobile è stata ottenuta presso l'Archivio dell'Agenzia del Territorio la planimetria catastale depositata in data 18/02/1958 a firma del geom. E. Coletta.

Il raffronto con lo stato dei luoghi non evidenzia difformità.

### 3.1.I Vincoli sull'edificio

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

### 3.1.L Provenienza e proprietà di

L'immobile risulta di proprietà di \_\_\_\_\_ e

\_\_\_\_\_ ognuno per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni a loro pervenuto pere acquisto da

\_\_\_\_\_ e da \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in virtù di atto di compravendita Notaio Piero Biglia del 27/07/2000 rep. 12923, trascritto all Conservatoria di Genova il 1/08/2000 ai nn. 22712/14316.

Al suindicato \_\_\_\_\_io quanto sopra era pervenuto in virtù di successione testamentaria di \_\_\_\_\_ e deceduta

\_\_\_\_\_, giusta denuncia n. 38 Vol. 6851, trascritta presso la Conservatoria di genova il 17/07/2002 ai nn. 21755/15329, regolata da verbale di pubblicazione



Albo professionale n.° 2279

testamento da Notaio Federico Solimena del 23/02/1989 REP.24178 trascritto all Conservatoria di Genova il 18/03/1999 ai nn.6903/4774 e atto di accettazione espressa di eredità Notaio Federico Solimena del 23/02/1999 REP. 24178, trascritto presso la Conservatoria di Genova il 18/03/1999 ai nn. 6904/4775 con i quali il de cuius lasciava a \_\_\_\_\_ la quota di ½ di piena proprietà dell'immobile riportato a Catasto Fabbricati di Genova sez. GeA – foglio 16 mappale 474 sub. 25.

Ai suindicati \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ l'immobile riportato a Catasto Fabbricati scheda n.3364 del 1954 è pervenuto per acquisto da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_,

in virtù di atto di compravendita notaio Ciampi Luigi del 04/02/1960, trascritto alla Conservatoria di Genova il 12/02/1960 ai nn. 2728/2130 e che a tutto il 20/07/2016 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto riportato al paragrafo successivo.

### 3.1.M Iscrizione trascrizioni e gravami

4) TRASCRIZIONE CONTRO del 20/07/2016 - Registro Particolare 15506 Registro Generale 21688 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI GENOVA - UNEP Repertorio 6331 del 05/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -



Albo professionale n.° 2279

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - contro

5) ISCRIZIONE IPOTECARIA accesa presso Conservatoria di Genova il 12/07/2002 ai nn. 25000/5651 derivante da ipoteca legale del 10/07/2002 per €. 26.668,60 a garanzia di un debito di €. 11.659,80 contro

.....) a favore di San Paolo Riscossioni Genova S.p.a gravante sulla quota di ½ di piena proprietà dell'immobile riportato al Catasto Fabbricati Genova Sez. GeA fg. 16 mappale 269/25.

6) IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta presso la Conservatoria di Genova il 1/08/2000 ai nn. 22731/5371 atto notarile pubblico Notaio Piero Biglia del 27/07/2000 REP.12924, per £. 150.000.000 a garanzia di un mutuo di £. 100.000.000 contro

.....) a favore di Banca UCB S.p.A. con sede in Milano, gravante sull'immobile riportato al Catasto Fabbricati Genova Sez. GeA fg. 16 mappale 269/25.

### 3.1.N Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in esame era arredata e occupata dalla famiglia del sig. ....

### 3.1.O Spese Condominiali



Albo professionale n.° 2279

Alla data di interrogazione, 31 marzo 2017, presso l'Amministratore pro-tempore Geom. Daniel Spada, risultava la seguente situazione **debitoria** nei confronti del Condominio dell'alloggio int. 10 sc.A:

- 242,48 € per lavori di manutenzione straordinaria eseguiti all'impianto ascensore scala A
- 1.787,42 € per lavori di manutenzione straordinaria per adeguamento prevenzione incendi
- 11.196,14 € per quote di ordinaria amministrazione a chiusura esercizio in data 31/05/2017

Per un totale di € 13.226,04.

Il condominio alla data odierna non ha altre morosità'.

### 3.1.P Parametri di valore e fonti informative

Per quanto riguarda i parametri di valore, da assumersi nella richiesta stima, lo scrivente, ha individuato, per il caso in esame, valori ricompresi tra €/mq 1.000,00 ed €/mq 1.300,00, facendo un ricerca di mercato attraverso operatori immobiliari del settore, alle proiezioni dei vari osservatori immobiliari.

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



Albo professionale n.° 2279

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

### 3.1. Q Dati OMI

L'immobile oggetto di stima è così identificato: - microzona 42 – codice di area C15 – abitazione di tipo economico – prezzi riferiti al secondo semestre 2016 – valori degli edifici economici compresi tra € 1.100,00 e € 1.600,00.

- Valori riferiti a stato di conservazione normale

Vedi tabella allegata



Albo professionale n.° 2279

**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre I**

Provincia: GENOVA  
 Comune: GENOVA  
 Fascia/zona: SENSORIA/NOBILITAZIONE TUBI (N. 124) (CANTIERI DI BOLOGNA - V. MARITTI - V. VENTURA)  
 Codice di zona: 123  
 Microzona catastale: N. 12  
 Tipologia prevalente: Astenso di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L.M.)	Valori Locazione (€/mq a mese)		Superficie (L.M.)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Astenso civile	NOBILITAZIONE	1000	2200	1	4,5	6,5	1
Astenso di tipo economico	NOBILITAZIONE	1000	1400	1	4,5	6,5	1
Astenso	NOBILITAZIONE	1000	1600	1	5,5	8,5	1
Box	NOBILITAZIONE	2000	3000	1	8,0	12,0	1
Portici auto coperti	NOBILITAZIONE	1000	2000	1	6,0	12,0	1
Portici auto scoperti	NOBILITAZIONE	1000	2000	1	7,5	10,5	1

**3.1.R Valore di mercato**

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

- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA



Albo professionale n.° 2279

Le difformità rilevate sono sanabili con la presentazione di art. 48 comma 1 della Legge regionale 16/2008 e s.m.i. con un costo complessivo di oneri comunali e pratica professionale presunto **di circa 1.000,00**. Per gli onorari del professionista vanno aggiunte IVA e oneri previdenziali

**- LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE**

Lo scrivente non ha individuato opere per la rimessa in pristino dell'immobile alle condizioni di "normalità" poiché l'immobile non presenta condizioni di degrado tali da giustificare interventi edilizi

**- LO STATO DI POSSESSO**

L'immobile è in uso all'esecutato.

**- VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI**

Nessuno

### **Valore di mercato**

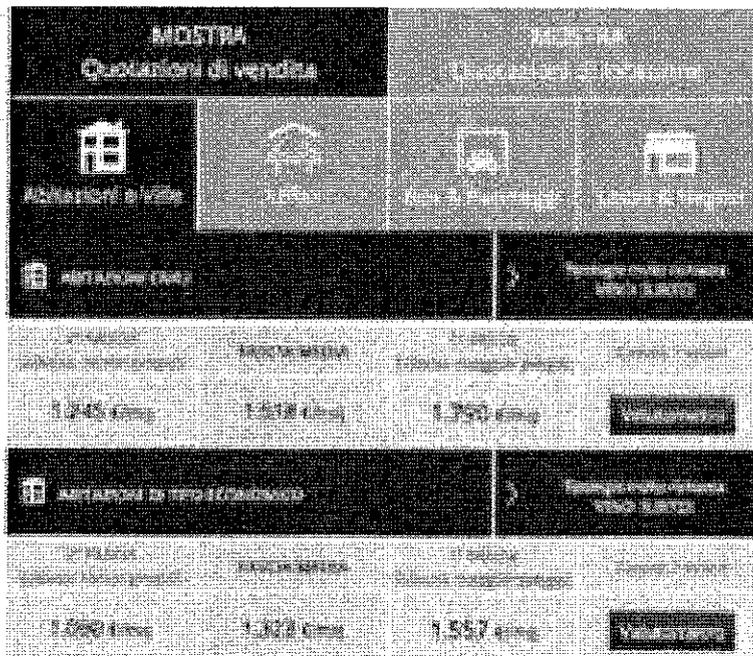
A fronte delle risultanze come sopra determinate e delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposte nelle pagine precedenti, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione, al cespite in parola è assegnato un valore venale di € 1.000,00/mq. anche in virtù del fatto che l'accesso è solo pedonale.



Albo professionale n.° 2279

Infatti dall'analisi dei dati dedotti dal Borsino Immobiliare qui riportato il valore è compreso tra € 1.090,00 e € 1.557,00.

### OSSERVATORIO IMMOBILIARE TRATTO DA AGENZIE ONLINE



MISTRI Cantieri di vendita		MISTRI Cantieri di vendita	
1.245 €/mq	1.318 €/mq	1.350 €/mq	1.557 €/mq
MISTRI Cantieri di vendita		MISTRI Cantieri di vendita	
1.290 €/mq	1.370 €/mq	1.557 €/mq	1.557 €/mq

Per quanto riguarda i valori OMI la forbice di valore, per immobili di tipo economico, è compresa tra € 1.100,00 e € 1.600,00. Sulle base delle argomentazioni sopraesposte lo scrivente ritiene congruo confermare un valore di stima a mq. pari a € 1.000,00, per cui.

Superficie Commerciale mq. 79,34



Albo professionale n.° 2279

**Valore a metro quadrato attribuito €. 1.000,00**

Valore immobile mq. 70,20 \* €. 1.000,00 = € 70.200,00,00 arrotondato a

**€. 70.000,00 (eurosettantamila/00)**

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

Documenti allegati:

- 1) Attestazione di Prestazione Energetica (APE)
- 2) Ricevuta deposito – Regione Liguria
- 3) Documentazione fotografica (in relazione)

Genova, 7 aprile 2017

Il perito

Geom. Marco Baldoni

