

dott. arch. Monica Viale  
Corso A. Podestà, 6/11 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@gmail.com

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.715/2016 R.E.**  
**Giudice dell'esecuzione DOTT. R. DELUCCHI**

**ud. 07/03/2017**  
**n.715/2016 R.E.**  
**dott. R. Delucchi**

**-creditore procedente-**  
(avv. Samantha Vaccaro)

**CONTRO**

**-debitore esecutato-**

## **RELAZIONE DI STIMA**

**Unità immobiliare sita in Genova**  
**Piazza Andrea Massena civico 5 interni 8 e 9**

**tecnico incaricato dott. arch. Monica Viale**  
**iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova al n. 1005**  
**con studio in Genova, Corso A. Podestà 6/11**

**giuramento all'udienza del** 13/12/2016  
**udienza** 07/03/2017



## INDICE

1. Bene oggetto di pignoramento immobiliare.....	pag.	3
2. Identificativi catastali e conformità catastale .....	pag.	3
3. Provenienze .....	pag.	6
4. Consistenza .....	pag.	6
5. Confini .....	pag.	7
6. Indagine urbanistica .....	pag.	7
7. Indagine edilizia e regolarità urbanistico – edilizia .....	pag.	7
8. Abitabilità .....	pag.	10
9. Vincoli a sensi D. Lgs. 42/2004 .....	pag.	10
10. Ispezione dei luoghi e stato di occupazione .....	pag.	10
11. Vincoli ed oneri giuridici .....	pag.	10
12. Ubicazione .....	pag.	10
13. Caratteristiche costruttive e finiture .....	pag.	11
14. Regolamento di condominio e quote di comproprietà .....	pag.	12
15. Stima .....	pag.	13
16. Prezzo base d'asta .....	pag.	15
17. Attestato di Prestazione Energetica .....	pag.	16
18. Attività svolte dal perito estimatore per l'espletamento dell'incarico	pag.	16



**LOTTO UNICO** costituito dalla piena proprietà dell'unità immobiliare con destinazione ricettiva, posta al piano quarto (quinto fuori terra) del fabbricato sito in Genova, Piazza Andrea Massena civico 5, contraddistinta dagli interni 8 e 9

## 1. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

**Piena proprietà dell'immobile a destinazione ricettiva (Albergo Massena) sito in Genova, Piazza Andrea Massena civico 5 interni 8 e 9**

## 2. IDENTIFICATIVI CATASTALI e CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile è costituito da un'unica unità immobiliare, individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con due distinte unità, aventi i seguenti identificativi (v. visure storiche Catasto Fabbricati qui allegate sub.3-4)

### interno 8

*Sezione COR, foglio 80, particella 35, sub. 65, Z.C. 1A, categoria A/3, classe 4, vani 6, superficie catastale mq 77, R.C. € 557,77, Piazza Andrea Massena n. 5 piano: T*

in capo a

- , nato a il , proprietario per l'intero

### interno 9

*Sezione COR, foglio 80, particella 35, sub. 66, Z.C. 1A, categoria A/3, classe 4, vani 7,5, superficie catastale mq 156, R.C. € 697,22, Piazza Andrea Massena n. 5 piano: 4*

in capo a

- , nato a il , proprietario per l'intero

### **Regolarità catastale**

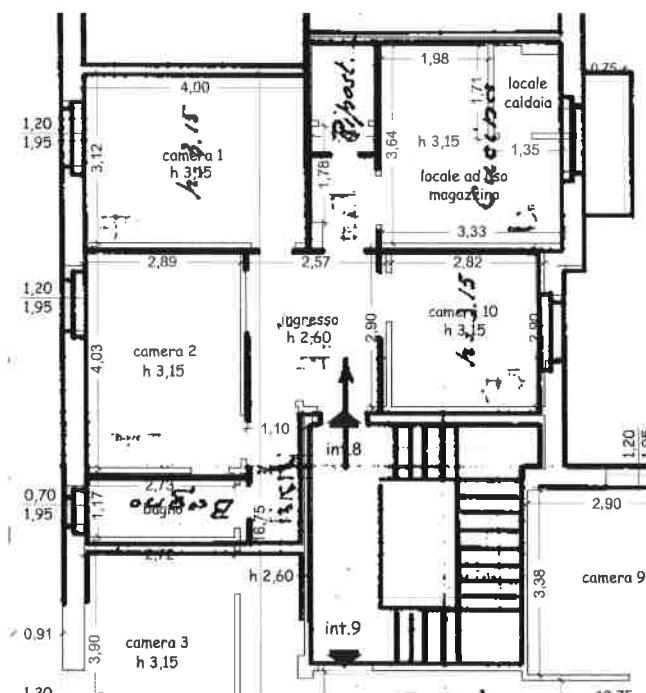
- a) Le unità immobiliari risultano essere attualmente unite formando, di fatto, un'unica Unità Immobiliare Urbana (U.I.U.).
- b) L'indirizzo indicato sulla visura catastale dell'int.8 risulta errato in quanto lo stesso è ubicato al piano quarto e non al piano terreno.
- c) La categoria catastale delle UIU (A/3) è errata in quanto gli immobili con destinazione ricettiva hanno categoria catastale D/2.
- d) La planimetria catastale dell'int.8 attualmente in visura è quella d'impianto depositata in data 28/12/1939 con scheda n.10663208.  
Detta planimetria presenta le seguenti difformità:
  - le attuali dimensioni del ripostiglio sono inferiori a quanto rappresentato;



non è stato possibile accedere ad esso (v. foto n.10). Le caratteristiche e la tipologia della porta di accesso sono analoghe a quelle utilizzate per gli ascensori (v. foto n.10);

- non è rappresentato il locale caldaia
- è rappresentato un varco tra ingresso e camera 2 oggi tamponato
- non è rappresentato il varco tra camera 2 e servizio igienico
- non è rappresentato il varco che mette in comunicazione l'interno 8 con l'interno 9.

*Sovrapposizione tra rilievo planimetrico e planimetria catastale int.8*



e) La planimetria catastale dell'int.9 attualmente in visura è quella d'impianto depositata in data 28/12/1939 con scheda n.10663214.

Detta planimetria presenta le seguenti difformità:

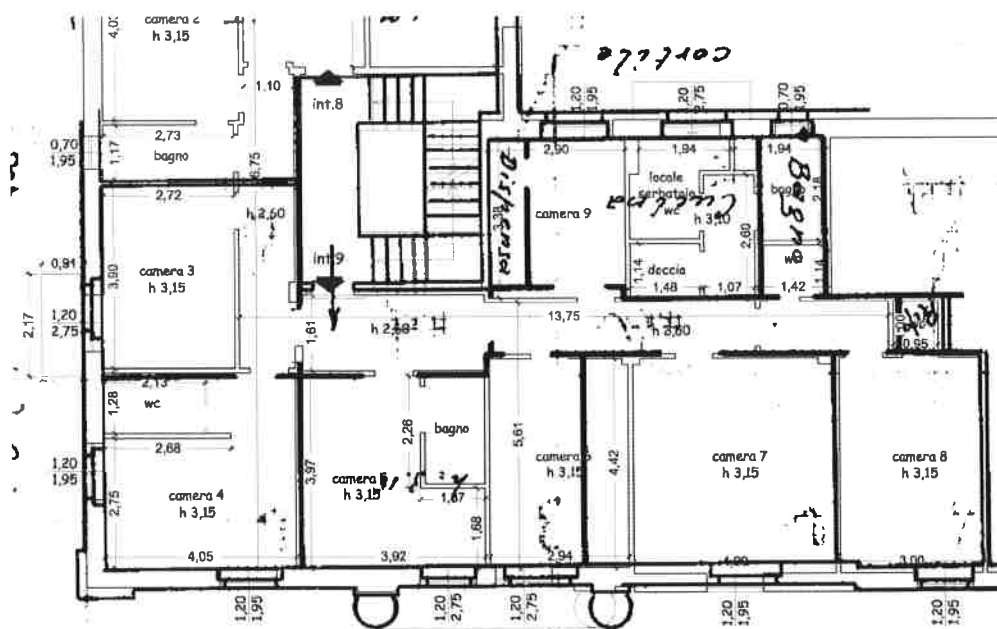
- è stato tamponato dall'interno l'accesso dal vano scale condominiale all'int.9
- non è rappresentato il varco che mette in comunicazione l'interno 9 con l'interno 8
- è stata realizzata una tramezza per creare un corridoio, diviso dalla ca-



mera n.3

- sono stati realizzati i servizi igienici all'interno delle camere n.4 e n.5, non rappresentati in planimetria
- è stata demolita una tramezza e ne sono state realizzate altre due che suddividono la camera n.5 dalla n.6 e la camera n.6 dalla n.7
- il ripostiglio adiacente la camera n.8 è stato trasformato in wc a servizio della suddetta camera
- il locale cucina e la adiacente dispensa sono state trasformati in camera n.9, locale serbatoio e servizi igienici
- il servizio igienico originario è stato suddiviso in due wc
- non sono rappresentati il terrazzino su Salita Padre Umile e quello sul cortile condominiale

*Sovrapposizione tra rilievo planimetrico e planimetria catastale int.9*



**Per concludere, per quanto sopra esposto l'immobile non è regolare sotto il profilo catastale.**

Per regolarizzare l'immobile sotto l'aspetto catastale sarà necessario deposi-



tare presso l'Agenzia delle Entrate di Genova - Territorio denuncia di variazione catastale per fusione, cambio di destinazione d'uso da abitativa (A/3) ad albergo (D/2) e diversa distribuzione degli spazi interni.

I costi complessivi presunti per la regolarizzazione sono orientativamente i seguenti:

- attività tecnica presso il Catasto € 1.000,00  
(oltre a iva e cassa previdenziale)
- diritti catastali € 50,00

La previsione di spesa sopra esposta è comunque da intendersi formulata in termini orientativi, previsionali e prudenziali, cioè al fine di avere un quadro di massima, utile per le finalità peritali.

### 3. PROVENIENZE

Sulla base della certificazione notarile a firma del Notaio Marcello Beltramini di Genova del 24/11/2016, la provenienza dei beni è la seguente.

Gli immobili sono pervenuti a

- per la quota di 1/2, per compravendita con atto autentificato dal notaio di Genova Rep. del , trascritto alla Conservatoria di Genova in data
- per la quota di 1/2 per successione di , deceduta a Genova in data , giusta denuncia di successione del , trascritta alla Conservatoria di Genova il

### 4. CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile, nello stato di fatto in cui esso si trova cioè costituito da un'unica unità immobiliare, formata dalla fusione degli interni 8 e 9, è quella risultante dal rilievo eseguito in data 24/01/2017:

superficie lorda .....	m <sup>2</sup>	227,80
superficie terrazzini .....	m <sup>2</sup>	9,50

Al fine della stima, viene determinata la Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) dell'immobile così come definita dall'Agenzia del Territorio nel "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare" (si veda al riguardo anche la norma UNI 10750:1998)

<p><u>Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)</u> Superficie che rappresenta, nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commercia-</p>
---



dott. arch. Monica Viale

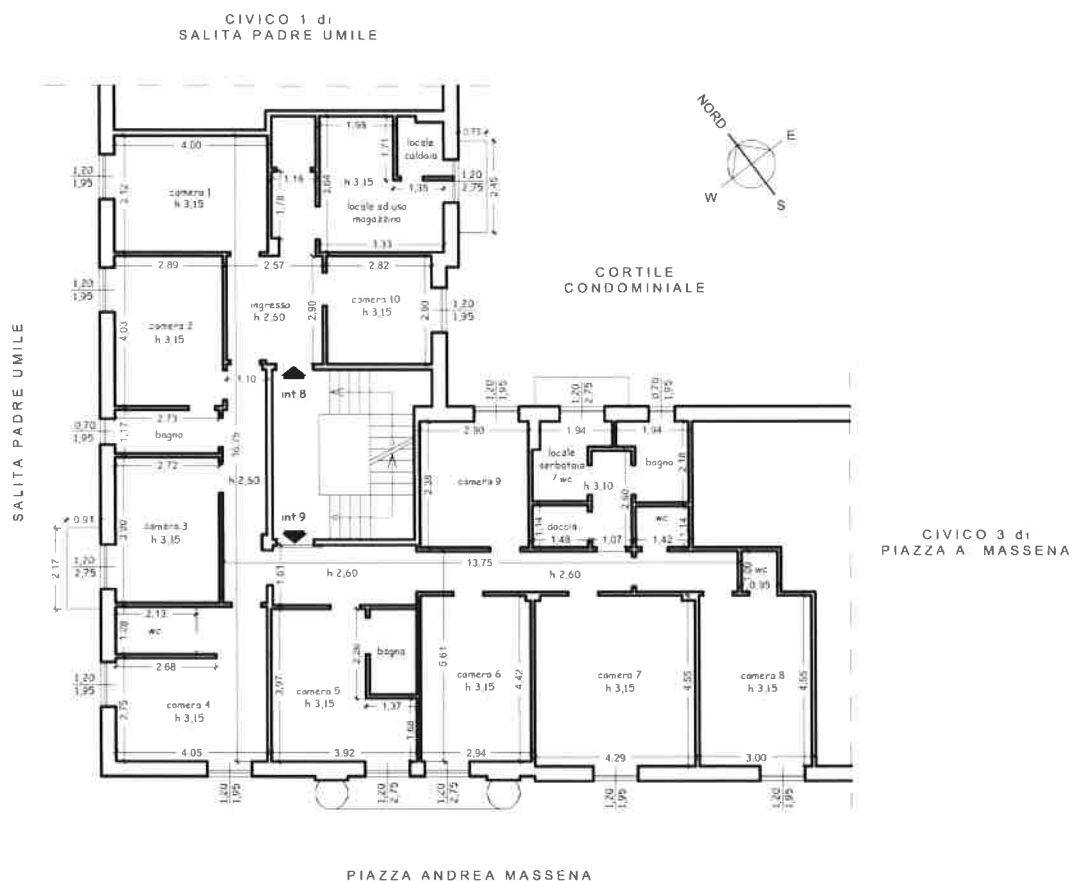
le, direzionale, industriale, turistico), la somma:

a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.



La SCV viene determinata applicando i coefficienti di differenziazione tratti dal "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", adeguandoli al caso di specie.

Coefficienti di differenziazione

superficie lorda                      coefficiente      1,00



superficie terrazzini      coefficiente      0,25

Applicando i coefficienti di differenziazione alla superficie reale si ottiene la seguente Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) dell'immobile

	consistenza	coeff.	SCV
superficie lorda	mq 227,80 x	1,00 =	227,80
superficie terrazzini	mq 9,50 x	0,25 =	2,38
<b>SCV dell'unità int.8</b>	<b>mq</b>		<b>230,18</b>

## 5. CONFINI

### L'immobile confina

- a nord*      muri perimetrali prospicienti Salita Padre Umile e civico 1 di Salita Padre Umile
- a est*      muri perimetrali prospicienti cortile condominiale
- a sud*      civico 3 di Piazza Massena e muri perimetrali prospicienti Piazza Massena
- a ovest*    muri perimetrali prospicienti Salita Padre Umile e Piazza Massena

## 6. INDAGINE URBANISTICA

Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 8/2015, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale n.2015/118.0.0./18, entrato in vigore in data 03/12/2015, l'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in zona AC-IU "ambito di conservazione dell'impianto urbanistico" (v. estratto cartografico e stralcio delle NTA del PUC qui allegati sub.8).

## 7. INDAGINE EDILIZIA E REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'Archivio Storico del Comune di Genova è risultato che l'edificio civ.5 di Via Piazza Andrea Massena di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in forza di progetto edilizio rubricato con il n.110/1934, approvato con provvedimento n.673 del 16/04/1934.

Successivamente, in data 29/01/1987 l'esecutato ha presentato pratica edilizia n. D-125/1987 chiedendo l'autorizzazione a "trasformare i due appartamenti siti in Ge-Cornigliano, P.zza Massena civ.5 intt.8 e 9 in immobile destinato ad attività di affittacamere" tramite la realizzazione di opere interne quali





dott. arch. Monica Viale

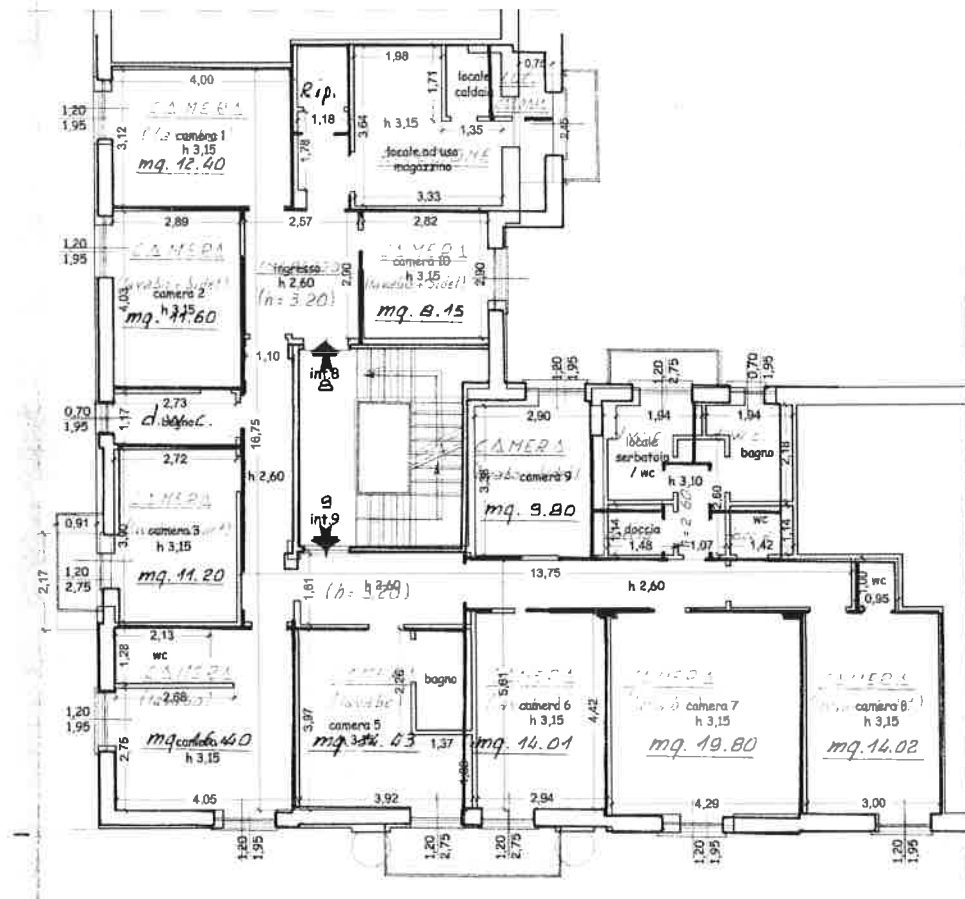
demolizione e costruzione di tramezze, realizzazione di locale caldaia, trasformazione della cucina dell'int.8 in locale ricezione, trasformazione di cucina, ripostiglio e wc dell'int.9 in una camera e servizi; dotazione di tutte le camere di lavabo ed alcune di bidet.

Il Comune di Genova ha qualificato le opere come "intervento di risanamento comportante cambio di destinazione d'uso da abitativa a ricettiva".

L'intervento è stato approvato con concessione edilizia onerosa prot. n.359 del 06/05/1987.

Dall'esame degli elaborati grafici facenti parte integrante della concessione edilizia in esame, risultano le seguenti difformità

*Sovrapposizione tra rilievo planimetrico ed elaborati grafici di progetto*



- lo "stato attuale" riportato sugli elaborati grafici non corrisponde allo stato legittimato dal progetto edilizio rubricato con il n.110/1934, approvato con provvedimento n.673 del 16/04/1934;
- le attuali dimensioni del ripostiglio sono inferiori a quanto rappresentato; non è stato possibile accedere ad esso (v. foto n.10). Le caratteristiche e la tipologia della porta di accesso sono analoghe a quelle utilizzate per gli ascensori (v. foto n.10);
- il locale denominato "ricezione" (oggi adibito a magazzino) ha dimensioni inferiori rispetto a quanto rappresentato;
- l'accesso alla camera n.2 è stato realizzato in posizione differente da quanto rappresentato e dalla stessa si ha accesso diretto al bagno adiacente;
- le camere n.4 e n.5 sono attualmente dotate di wc, non rappresentati sugli elaborati grafici;
- è stato tamponato dall'interno l'accesso dal vano scale condominiale all'int.9
- l'accesso alla camera n.8 è ubicato in posizione differente rispetto a quanto rappresentato;
- la camera n.8 attualmente è dotata di due wc, uno rappresentato come ripostiglio e l'altro indicato come doccia ad uso comune anziché come wc ad uso esclusivo;
- la suddivisione dei servizi comuni è stata realizzata differentemente da quanto rappresentato.

Successivamente, in data 22/06/1995 l'esecutato ha presentato al Comune di Genova comunicazione ex art.26 Legge 47/85 rubricata con il n.1263/1995 relativa all'esecuzione di opere interne nell'immobile oggetto di pignoramento.

In sede di accesso agli atti richiesto dal CTU, l'ufficio Visura Progetti Edilizi del Comune di Genova ha comunicato alla scrivente che "In riferimento alla pratica in oggetto ("Art.26 n.1263/1995") si comunica che la stessa risulta al momento non disponibile" (v. allegato n.7).

Concludendo,

- gli elaborati allegati alla pratica edilizia n. D-125/1987 presentano difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi;
- il Comune di Genova non ha reso disponibile la pratica edilizia art.26 n.1263/1995, la quale avrebbe potuto sanare le difformità accertate;

allo stato, in mancanza della pratica edilizia art.26 n.1263/1995, non è possi-



bile dichiarare la conformità -o meno- dell'immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Nell'ipotesi in cui la pratica edilizia art.26 n.1263/1995 (oggi non rinvenuta non avesse regolarizzato le difformità accertate, si dovrebbe provvedere alla regolarizzazione dell'immobile a sensi art.22 L.R. 16/2008 i cui costi presunti, in relazione alla tipologia di abuso, possono orientativamente essere indicati come segue:

- attività tecnica (oltre a iva e cassa previdenziale)	€	1.200,00
- sanzione amministrativa	€	172,15
- diritti di segreteria Comune di Genova	€	54,40

Quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro di massima, utile per le finalità peritali. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere l'incarico stesso teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici Comunali circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati di dettaglio.

## **8. ABITABILITA'**

La scrivente ha effettuato visura presso il Comune di Genova - Ufficio di Igiene per acquisire gli estremi del provvedimento di rilascio dell'abitabilità con riferimento all'edificio in esame: il fabbricato è stato dichiarato abitabile con Decreto del Sindaco di Genova n.536 del 01/04/1935

## **9. VINCOLI a sensi D.Lgs. 42/2004**

L'immobile ricade in zona non soggetta a vincoli sulla tutela del patrimonio storico architettonico e ambientale (D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.).

## **10. ISPEZIONE DEI LUOGHI e STATO DI OCCUPAZIONE**

Attualmente l'unità immobiliare è adibita ad attività ricettiva denominata "*Albergo Massena*".

Non risultano vincoli locatizi a carico dell'immobile.



Ai fini della stima, l'immobile viene considerato libero.

## 11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base della certificazione notarile a firma del Notaio Marcello Beltramini di Genova del 24/11/2016, prodotta in atti, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio a carico degli immobili oggetto di stima.

### Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio

- Nota di trascrizione del del della denuncia di successione del a favore di , contro
- Nota di iscrizione del di ipoteca legale a favore di , contro per la somma complessiva pari a € 147.674,00, la presente trascrizione ha per oggetto la sola unità immobiliare fg.80 part.35 sub.65 (int.8);
- Nota di trascrizione RG del dell'atto di pignoramento immobiliare del a favore di contro

## 12. UBICAZIONE

L'immobile civico 5 di Piazza Andrea Massena, di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è parte integrante, è ubicato nella zona centrale della delegazione di Cornigliano (Municipio VI Medio Ponente), avente destinazione prettamente abitativa e commerciale, dotata di buoni accessi e discreti servizi. Non vi sono in zona elementi e caratteristiche di attrazione di tipo turistico né di particolare interesse storico e culturale.

L'immobile sorge in zona caratterizzata da recenti importanti insediamenti commerciali (centro commerciale Fiumara, zona Campi).

Il collegamento con il resto della città tramite mezzi di trasporto pubblico risulta buono (la stazione della metropolitana Di Negro dista circa 4 km; la fermata AMT delle linee 1-3-8-18-53-N2 è situata nelle immediate vicinanze dell'edificio)

Lo svincolo autostradale di Genova-Aeroporto dista circa 2,5 km.

Le possibilità di parcheggio in zona sono scarse.





### 13. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE e FINITURE

Struttura:	cemento armato
Copertura:	piana
Scale	a rampe parallele - ubicazione: interna - servo scala: assente - condizioni: discrete
Piano fuori terra	sette
Impianti riscaldamento elettrico	autonomo a gas metano in parte esterno, in parte sottotraccia; in generale l'im- pianto non è a norma e necessità di adeguamenti
ascensore condominiale	presente
Componenti edilizie e costruttive:	
Pareti esterne:	rivestimento: intonaco tinteggiato - condizioni buone (v. foto 1)
Portone atrio	tipologia: ad ante - materiale: alluminio e vetro - condi- zioni: buone
Atrio:	pavimentazione in graniglia e pareti rivestite in parte con intonaco tinteggiato;
Scale	gradini in marmo, ballatoi in graniglia, pareti rivestite in



	parte con intonaco tinteggiato- condizioni: discrete (v. foto 2-3-4)
Infissi esterni:	tapparelle avvolgibili su Piazza Massena, persiane alla genovese sul cavedio - condizioni: normali
Infissi interni	in metallo con vetrocamera - condizioni: normali
Porte interne	in legno - condizioni normali
Pavimenti:	in parte in graniglia, in parte piastrelle e parquet - condizioni: normali
Pareti	rivestite con tinta lavabile - condizioni: normali
Soffitti:	in tinta lavabile - condizioni: normali
Cucina:	assente
Servizi igienici	pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti rivestite in parte con intonaco tinteggiato ed in parte con piastrelle di ceramica - condizioni generali: discrete (v. foto 21-22-32-33-39-40-45-46-47-48-49-50).
Camere	Tutte le camere risultano dotate di lavabo; le camere n.2, n.4, n.5 e n.8 sono dotate di wc ad uso esclusivo (v. foto dalla 17 alla 44).

#### Considerazioni generali

L'immobile pignorato versa -in generale- in discrete condizioni di manutenzione; gli impianti non sono a norma; i servizi igienici esclusivi e comuni hanno finiture e dotazioni di livello medio-basso. Le parti comuni dell'edificio si presentano in discrete condizioni sia per quanto riguarda i prospetti che per quanto riguarda l'atrio ed il vano scale.

#### **14. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E QUOTE DI COMPROPRIETÀ**

In data 07/02/2017 la scrivente ha richiesto all'amministrazione condominiale di fornire tutta la documentazione necessaria a dare risposta al quesito.

In data 21/02/2017 lo Studio \_\_\_\_\_, amministratore del condominio ha comunicato quanto segue, relativamente alle pendenze tutt'ora in essere (v. allegato n.13):

*Interno 8 Euro 4.374,18 amministrazione ordinaria scaduta e non pagata*

*Interno 9 Euro 3.009,86 amministrazione ordinaria scaduta e non pagata*

*Saranno in delibera nella prossima assemblea i lavori alla copertura, mentre resta un sospeso e possibile contenzioso con la precedente Amministrazione per la mancata registrazione dei versamenti straordinari lavori al cavedio.*

Nei confronti dell'amministrazione condominiale, gli immobili int.8 ed int.9 risultano tutt'ora due unità distinte con contabilità separate.



Dal "bilancio preventivo di spesa esercizio 2016/2017", le quote millesimali assegnate agli int.8 ed int.9 sono le seguenti

all'int.8:

187 / 2.249 generali di proprietà

87 / 1.000 scale

1133 / 10.000 ascensore

all'int.9:

188 / 2.249 generali di proprietà

87 / 1.000 scale

1140 / 10.000 ascensore



## 15. STIMA

### Criterio di Stima

Identificato l'immobile oggetto di valutazione nelle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si procede alla determinazione del più probabile valore venale del bene in esame e quindi alla determinazione del relativo prezzo base d'asta.

La valutazione dell'immobile viene svolta applicando il metodo sintetico - comparativo basato sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene in esame riferito all'attualità.

Il parametro unitario utilizzato è la superficie convenzionale vendibile (SCV) come determinata alle precedenti pag.6.

L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui esso attualmente si trova, quindi quale unica unità immobiliare a destinazione ricettiva, costituita dagli interni 8 e 9.

### Indagini di mercato compiute

Le indagini di mercato effettuate dalla scrivente CTU sono consistite

- a. nella acquisizione dei valori di mercato forniti da Osservatori Immobiliari di rilevanza nazionale (OMI Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio; Secolo XIX, Borsino Immobiliare);
- b. nella verifica dei valori presso operatori immobiliari attivi sul territorio.

### Tendenze

Gli Osservatori Immobiliari hanno sottolineato la considerevole diminuzione di compravendite di unità immobiliari (già a partire dagli anni 2011-2012) con



permanere della congiuntura negativa, mentre secondo le ultime tendenze del mercato (v. Tecnoborsa Panorama di Economia Immobiliare n.146/2016) alla fine del 2015 si è riscontrato un cauto ottimismo degli operatori commerciali che hanno registrato un tasso di crescita tendenziale, riferito al totale delle compravendite. Al riguardo si vedano le tendenze dei principali Osservatori Nazionali

- ✓ Tecnoborsa n.161 settembre 2016 Panorama immobiliare *Nel settore residenziale il 2016 si dovrebbe chiudere con un incremento delle compravendite del 14,6% rispetto al 2015; inoltre, nel 2017 il trend positivo dovrebbe continuare, con una crescita dell'8%. Viceversa, per quanto concerne i prezzi, il 2016 farà registrare una lieve diminuzione e il 2017 proseguirà sulla stessa strada. Il mercato però è molto disomogeneo e, infatti, i prodotti di classe energetica elevata in localizzazioni centrali vedranno un lieve rialzo dei valori a seconda delle zone, mentre l'usato registrerà ulteriori contrazioni. Per il settore delle costruzioni residenziali si prevede, nel prossimo triennio, una crescita del volume di attività di circa il 10%; tale ripresa è dovuta anche alle novità contenute nella legge di stabilità e alla proroga delle agevolazioni fiscali per la ristrutturazione edilizia e per il risparmio energetico che dovrebbero dare impulso al settore delle ristrutturazioni".*
- ✓ Tecnoborsa n.162 ottobre 2016 Panorama immobiliare *"Prezzi delle abitazioni: I primi mesi dell'anno hanno visto un deciso ritorno all'acquisto come testimonia anche l'aumento delle compravendite determinato da fattori quali i bassi tassi di interesse sui mutui, i prezzi delle abitazioni ormai a livelli minimi e una rinnovata fiducia .... La ripresa delle transazioni, che, come si è visto, non è uniforme per tutte le aree, è stata caratterizzata da una diversificazione dei tempi di vendita a seconda delle specificità dell'offerta .... Da segnalare che gli immobili con buon rapporto qualità/prezzo ora vengono assorbiti anche in tempi più brevi rispetto a questa media; al contrario, l'offerta posta in vendita a prezzi troppo elevati o che per caratteristiche non incontra le esigenze della domanda, presenta tempi di assorbimento molto più lunghi. Per il II semestre 2016 si prevede una progressiva stabilizzazione dei prezzi in un contesto di aumento delle compravendite e si conferma l'impatto positivo di alcune novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2016 che potranno dare ulteriore stimolo al mercato"*

### Quotazioni immobiliari

QUOTAZIONI MERCATO IMMOBILIARE						
Fonte	zona-microzona	tipologia	categoria	stato	valore unitario	
					minimo €/mq	massimo €/mq
OMI Agenzia delle Entrate Secolo XIX del 20/03/2016 Borsino Immobiliare	D44-18	residenziale	economica	normale	950	1.350
	Piazza Massena	residenziale	economica	normale	1.100	1.450
	Piazza Massena	residenziale	economica	buono	934	1.284
Valore unitario medio per immobile abitativo					€/mq	1.178,00





Il valore medio sopra riportato riferito ad immobili abitativi in buono/normale stato di conservazione e manutenzione deve essere abbattuto di una percentuale pari al 20% per la destinazione d'uso ricettiva dell'immobile oggetto di stima e quindi per il ristretto mercato immobiliare di cui fa parte. In aggiunta, si consideri che la zona in cui è ubicato l'immobile, avente destinazione prettamente abitativa e commerciale, non ha elementi e caratteristiche di attrazione di tipo turistico né di particolare interesse storico e culturale, che favorirebbero detto mercato immobiliare.

Valore unitario

$$\begin{aligned} \text{€ } 1.178,00 \times 20\% &= \text{€ } 235,60 \\ \text{€ } 1.178,00 - \text{€ } 235,60 &= \text{€ } 942,40 \end{aligned}$$

Valore venale

	valore unitario €/mq	SCV mq	VALORE VENALE Euro
unità immobiliare	942,40	230,18	216.921,63
<b>VALORE VENALE</b>			<b>217.000,00</b>

**16. PREZZO BASE D'ASTA**

Il valore venale di € 217.000,00 viene abbattuto del 15% per le modalità di vendita all'asta dell'immobile e per le modalità di pagamento: del prezzo finale.

In ogni caso, la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicché, tanto più è contenuto il prezzo base d'asta, tanto più aumentano le possibilità che nel corso della gara il prezzo base subisca incrementi di valore.

Prezzo base d'asta

$$\begin{aligned} \text{€ } 217.000,00 \times 15\% &= \text{€ } 32.550,00 \\ \text{€ } 217.000,00 - \text{€ } 32.550,00 &= \text{€ } 184.450,00 \end{aligned}$$

**Prezzo base d'asta ..... € 185.000,00**

**Euro centoottantacinquemila/00 \_\_\_\_\_**

—————000000—————





dott. arch. Monica Viale

Comune di Genova Ufficio Urbanistica

visura Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 8/2015, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale n.2015/118.0.0./18, entrato in vigore il 03/12/2015, nella zona AC-IU "ambito di conservazione dell'impianto urbanistico"  
acquisizione cartografia di PUC

Comune di Genova Ufficio Igiene

accesso agli atti amministrativi, ricerca ed acquisizione del decreto di abitabilità n.536 del 01/04/1935

Amministrazione condominiale

acquisizione delle informazioni relative al bene oggetto di pignoramento

Ricerche di mercato: acquisizione di dati economici presso:

Osservatori Immobiliari (Tecnoborsa, Nomisma, Omi)  
Operatori commerciali in Genova  
OMI presso dell'Agenzia del Territorio di Genova  
Osservatorio Borsino Immobiliare  
Secolo XIX

Redazione di Attestato di Prestazione Energetica

—○○○○○○—

Con quanto sopra esposto la scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitole e, restando a completa disposizione per ogni occorrenza, rassegna la presente relazione con ossequio.

l'Esperto d'Ufficio  
(dott. arch. Monica Viale)

**Genova, 28 febbraio 2017**

dott. arch. Monica Viale Corso A. Podestà 6/11 Genova tel 010.592.054  
arch.monica.viale@gmail.com - PEC monica.viale@archiworldpec.it

**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- ALLEGATO N°1:** Rilievo planimetrico  
**ALLEGATO N°2:** Rilievo fotografico  
**ALLEGATO N°3:** Piazza Andrea Massena civ.5 int.8



Catasto Fabbricati

- visura storica
- planimetria catastale

**ALLEGATO N°4:** Piazza Andrea Massena civ.5 int.9

Catasto Fabbricati

- visura storica
- planimetria catastale

**ALLEGATO N°5:** Estratto del progetto originario n.110/1934

**ALLEGATO N°6:** Estratto della pratica edilizia n. D-125/1987

**ALLEGATO N°7:** Comunicazione 09/02/2017 del Comune di Genova

**ALLEGATO N°8:** Estratto del PUC e delle NTA

**ALLEGATO N°9:** Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio di Genova.

**ALLEGATO N°10:** Quotazioni Borsino Immobiliare

**ALLEGATO N°11:** Valori di mercato riportati sul Secolo XIX del 20/03/2016

**ALLEGATO N°12:** Lettera 07/02/2017 e sollecito 20/02/2017 all'amministrazione condominiale

**ALLEGATO N°13:** Risposta 21/02/2017 dell'amministrazione condominiale

**ALLEGATO N°14:** Attestato di Prestazione Energetica n.7489 del 24/01/2017

**ALLEGATO N°15:** Lettera raccomandata R.R. 10/06/2016 all'esecutato sig. \_\_\_\_\_, ed al precedente

**ALLEGATO N°16:** Attestazione degli adempimenti di cui all'art.173-bis L.80/2005.

