



Marco Baldoni
geometra

Consulente del Tribunale di Genova

Albo professionale n.° 2279

TRIBUNALE DI GENOVA
Ufficio Esecuzioni immobiliari R.E. 669/16

Giudice Esecutore: Dott. Rosario Ammendolia

Esecuzione Immobiliare promossa da:

Procedente

contro

Debitori executato

Oggetto: Relazione tecnico-estimativa di:

Immobile sito in Genova - Via Trossarelli 16 B Int. 15



cod. fisc. BDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100

1





Albo professionale n.° 2279

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





Albo professionale n.° 2279

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 precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica 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 dalle 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:





Albo professionale n.° 2279

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;
 - gli atti di asseveramento 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, fivello 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 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





Albo professionale n.° 2279

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. 390, 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.

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviare 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.





Albo professionale n.° 2279

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 7 o 8 marzo 2017.

La raccomandata non fu ritirata e lo scrivente si recò comunque il giorno 7 marzo 2017.

L'accesso avveniva tramite il

Durante il sopralluogo, alla presenza del Sig. _____ lo scrivente accertava che l'immobile era abitato

Lo scrivente rilevò le dimensioni piano-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 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.°





Albo professionale n.° 2279

478/1968 e per l'int. 15, oggetto di accertamento D.I.A. per opere interne prot. 17/2006.

Durante il sopralluogo dell' 8/02/2017 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.

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



Albo professionale n.° 2279

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 21/09/2016, in allegati, il Condominio di Via Trossarelli 16B, nella persona dell'Avvocato Massimiliano Bernucci, chiedeva il pignoramento immobiliare per la quota dell'intero, oltre successive occorrendo, del seguente bene immobile:

- Immobile sito in Genova, Via Giovanni Trossarelli civ. 16B int. 15 - Censito al Catasto Urbano del Comune di Genova Sezione Str. foglio 35 , Part. 1221 , Sub. 60 , Z.c. 5 , Cat. A/3 , Cl. 3 Consistenza 5 vani - rendita € 387,34.

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

Relativamente ai Pubblici Registri dell'Agenzia del Territorio competente (Conservatoria), dalla data del 17/02/2016, sull'immobile in oggetto risulta quanto segue:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2000 - Registro Particolare 14735 Registro Generale 23443 Pubblico ufficiale FERRANDINO SILVESTRO Repertorio 179744 del 31/07/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in GENOVA (GE)

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2000 - Registro Particolare 5921 Registro Generale 23444 Pubblico ufficiale FERRANDINO SILVESTRO Repertorio 179745



Albo professionale n.° 2279

del 31/07/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO

Immobili siti in GENOVA (GE) Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 506 del 17/01/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/09/2005 - Registro Particolare 28684
Registro Generale 45443 Pubblico ufficiale FELIS FRANCESCO Repertorio
119874/9936 del 08/09/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in GENOVA (GE)
 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/12/2005 - Registro Particolare 43385
Registro Generale: 67676 Pubblico ufficiale FERRANDINO SILVESTRO
Repertorio 185375/14925 del 28/11/2005 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA Immobili siti in GENOVA (GE)
 - ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2005 - Registro Particolare 15083 Registro
Generale 67677 Pubblico ufficiale FERRANDINO SILVESTRO Repertorio
185376/14926 del 28/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GENOVA (GE)
- 1 - Comunicazione n. 4327 del 13/05/2009 di estinzione totale
dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2009. Cancellazione totale
eseguita in data 03/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40
bis D.Lgs 385/1993)





Albo professionale n.° 2279

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/05/2009 - Registro Particolare 2479 Registro Generale 14438
Pubblico ufficiale GRASSO ROBERTO Repertorio 13174/7194 del 30/04/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in GENOVA (GE) - 1 - Annotazione n. 1795 del 21/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/05/2010 - Registro Particolare 10541 Registro Generale 15703 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 22/9990 del 11/01/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in GENOVA (GE)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/05/2011 - Registro Particolare 10618 Registro Generale 15475
- Pubblico ufficiale CLAVARINO ALBERTO Repertorio 9712/6571 del 11/04/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in GENOVA (GE)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2016 - Registro Particolare 20397 Registro Generale 28608 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 8551/2016 del 19/09/2016



Albo professionale n.° 2279

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI Immobili siti in GENOVA (GE)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2016 - Registro Particolare 23385
Registro Generale 32718 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA
Repertorio 4756/2016 del 04/07/2016 ATTO GIUDIZIARIO -
PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA
FAMILIARE Immobili siti in GENOVA (GE)

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 15 del civ, 16 B di Via Trossarelli piano terzo, composto da:
 - ingresso, soggiorno/angolo cottura, disimpegno, 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**.





Albo professionale n.° 2279

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 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

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 S.M.O.	 Nole e Parking	 Nole e Negozi
 Abitazioni Onu		 Servizi nella ricerca Onu e Offu	
2° SOTTO 2.320 m² (m²)	4.000 m² (m²)	1° SOTTO 2.300 m² (m²)	Cantieri in corso <input type="button" value="Visualizza"/>
1.362 €/mq	1.573 €/mq	1.585 €/mq	
 Abitazioni		 Servizi nella ricerca Onu e Offu	
2° SOTTO 2.330 m² (m²)	2.400 m² (m²)	1° SOTTO 3.250 m² (m²)	Cantieri in corso <input type="button" value="Visualizza"/>
2.330 €/mq	2.502 €/mq	3.250 €/mq	
 Abitazioni di tipo economico		 Servizi nella ricerca Onu e Offu	
2° SOTTO 1.251 m² (m²)	1.284 m² (m²)	1° SOTTO 1.518 m² (m²)	Cantieri in corso <input type="button" value="Visualizza"/>
1.251 €/mq	1.284 €/mq	1.518 €/mq	

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



Albo professionale n.° 2279

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 Giovanni Trossarelli civ. 16B/15

3.1A - UBICAZIONE, TOPONOMASTICA E INDICAZIONI GENERALI



L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Genova, nella Delegazione di Struppa – Municipio IV Media Valbisagno - posto sul primo entroterra urbano a



Albo professionale n.° 2279

ridosso della valle che costeggia il Torrente Bisgano litorale. Il quartiere per tipologia costruttiva appare primariamente edificato con villette e case plurifamiliari di carattere rurale per poi essere integrato nei lotti residui con palazzotti di media qualità costruttiva negli anni '50-'60. Nel quartiere pertanto convivono edifici storici e/o rurali ed edifici di scarsa rilevanza architettonica edificati nel boom economico degli anni '60.

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

L'edificio principale è il civ. 16B, mentre l'alloggio della presente perizia è distinto coll'interno 15. L'edificio ha attorno molti spazi comuni dedicati al parcheggio delle autovetture e rimane interno rispetto alla viabilità principale di via G. Trossarelli, poiché è accessibile attraverso una rampa delimitata da una sbarra elettronica, come meglio si evidenzia nelle allegate foto.

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

Si sviluppa da terra a tetto, con n. 6 piani in ascendere oltre il Piano terra adibito a box ed autorimessa, con copertura a terrazzo non praticabile.



Albo professionale n.° 2279

La facciata è in buono stato. L'atrio del portone in ottime condizioni di opregievole
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





Albo professionale n.° 2279



IL PORTONE ED IL VANO SCALE



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

17





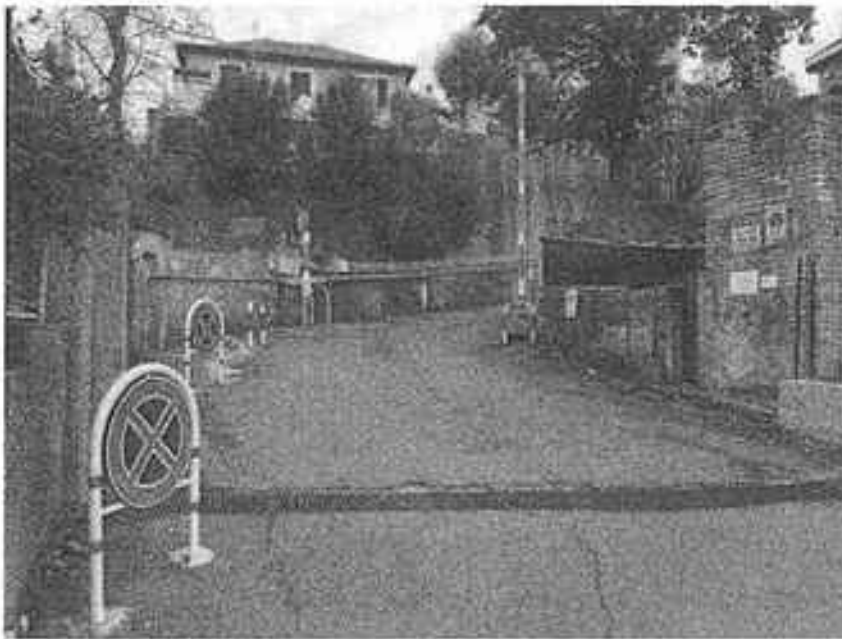
GLI SPAZI ESTERNI





GLI SPAZI ESTERNI

L'IMBOCCO DA VIA TROSSARELLI



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





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, soggiorno con angolo cottura – 2 camere e bagno
- Poggiolo esterno di mq. 6,85

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

Quali finiture l'immobile presenta:

- infissi : finestre in alluminio anodizzato smaltate bianco con vetro camera e taparelle in pvc. esterne.
- pavimenti : in marmo rosso (cfr. Asiago) di buona 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
- impianti : l'impianto elettrico 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.



Albo professionale n.° 2279

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

L'alloggio nel suo complesso risulta avere una superficie netta di circa mq. 69,95 e lorda compresi i muri di perimetro di circa mq. 77,63.

3.1.D - CONFINI

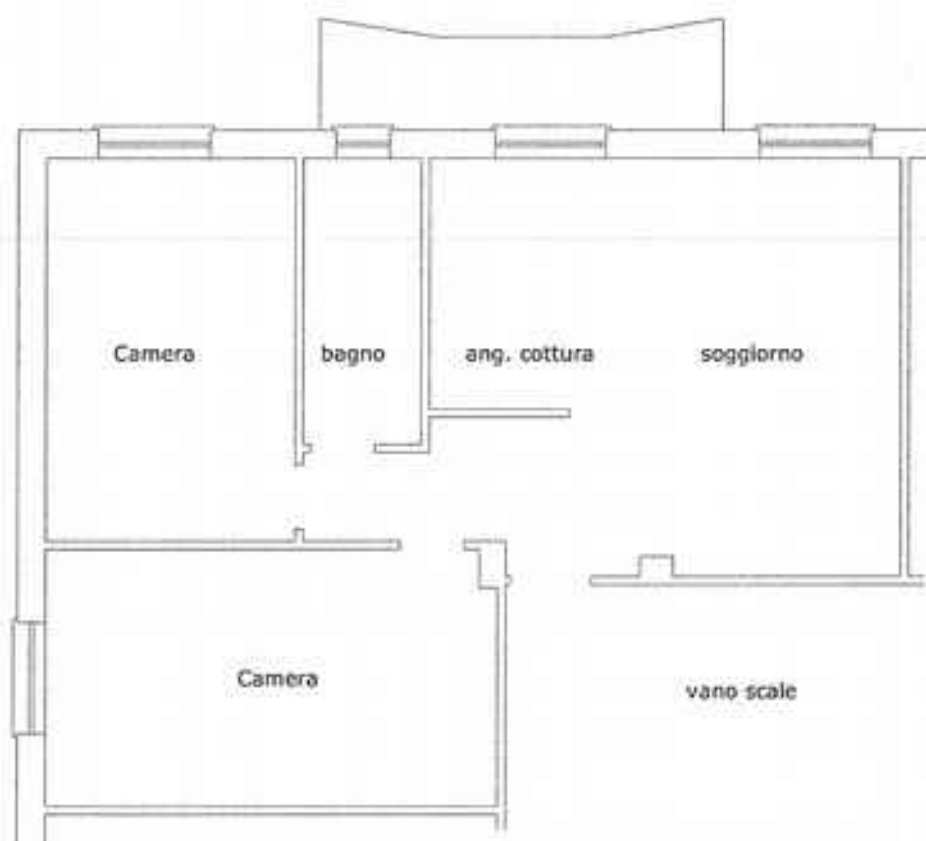
Dalle risultanze emerse in loco, l'immobile espone le seguenti coerenze:

- a nord : con muri perimetrali verso distacco
- a est : con muri perimetrali verso distacco a verde
- a sud : con muri perimetrali verso int. 21
- a ovest : con muri perimetrali su vano scale e int. 16





PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE RILEVATA



PIANO TERZO

SUPERFICIE LORDA INTERNA mq. 69,95
SUPERFICIE LORDA mq. 77,63

NORD



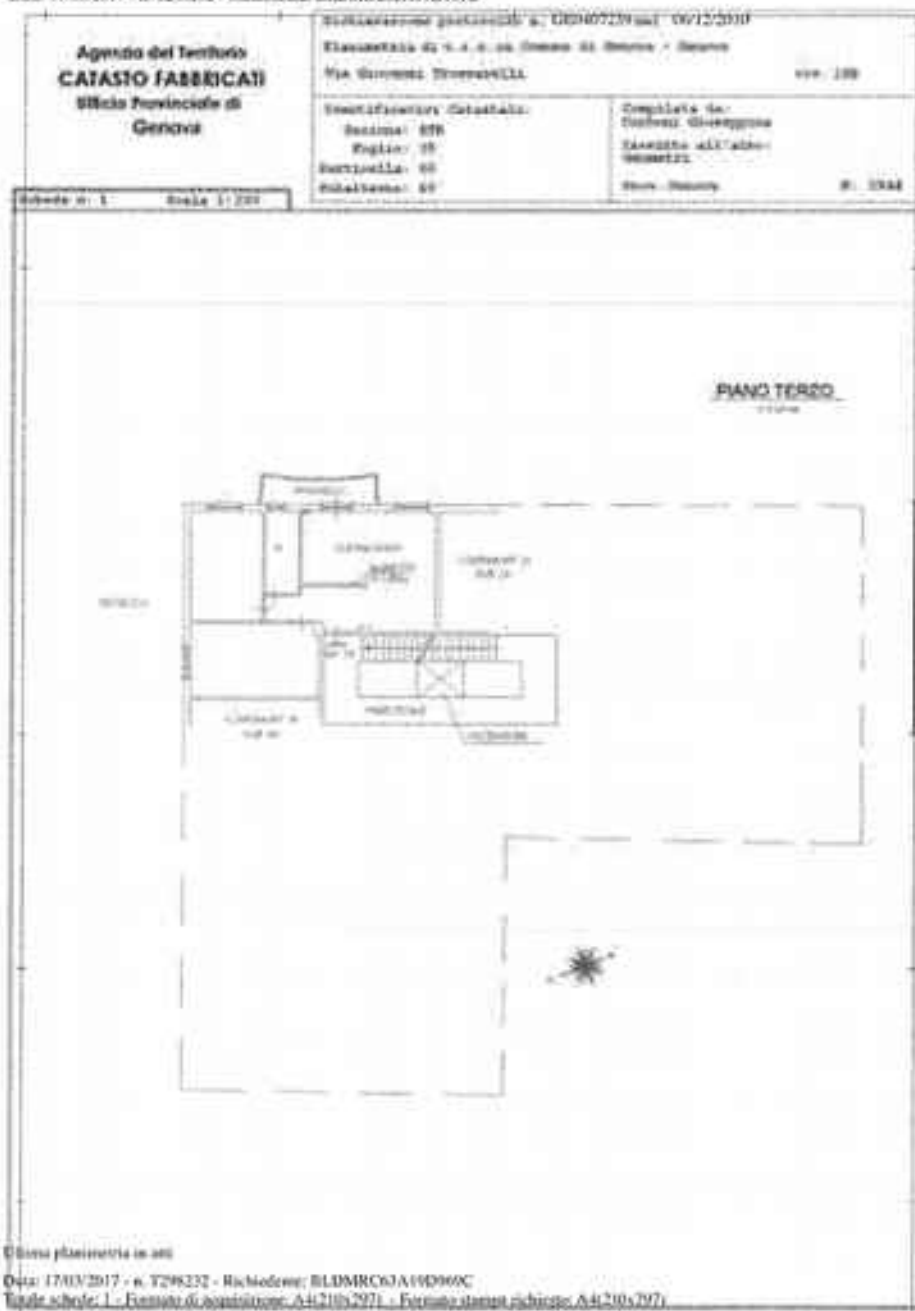
FUORI SCALA





PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 17/03/2017 - n. T298232 - Richiedente: BLDMRC63A19D969C





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 poggolo 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; poggoli, 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. 77,63

Superficie secondaria accessoria mq. 6,85

Superficie Complessiva mq. 84,48

Superficie secondaria * rapporto mercantile = mq. 6,85 * 0,25 = mq. 1,71



Albo professionale n.° 2279

Superficie Commerciale mq. 77,63 + 1,71 = mq. 79,34

3.1.F - DATI CATASTALI

L'immobile in parola è così identificato:

- immobile censito al Catasto Urbano di Genova Sez. STR - foglio 35, Part. 1221 , Sub. 60, Categoria A/3 - Cl. 3 Consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 79,00 (escluse aree scoperte) rendita € 387,34.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/03/2017

Data: 22/03/2017 - Ora: 17.17.22 Segue
Visura n.: 129652 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di GENOVA (Codice: D969Q)										
		Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA)										
Catasto Fabbricati		Sez. Urb.: STR Foglio: 35 Particella: 1221 Sub.: 60										
INTESTATO												
1. _____												
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Messa Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	STR	35	1221	60	F		A/3	3	5 vani	Totale: 79 mq Totale sezione area scoperta** 17 mq	Euro 387,34	Variazione dal 09/11/2015 - Incremento in euro del 10% del di superficie
Indirizzo Anagrafico		VIA GIOVANNI TROSSARELLI n. 108 piano 1° int. 11 Classamento e rendita non rettificati con i dati della data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 30/96)										

Mappali Terzo Corallo
Sezione E - Foglio 35 - Particella 306
Sezione E - Foglio 35 - Particella 379
Sezione E - Foglio 35 - Particella 1221

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/12/2011												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Messa Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	STR	35	1221	60	F		A/3	3	5 vani		Euro 387,34	VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO dal 06/12/2011 per la nuova DM 3/10/11 in attuazione del 12/2011 VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO in 3100/1/2011
Indirizzo Anagrafico		VIA GIOVANNI TROSSARELLI n. 108 piano 1° int. 11 Classamento e rendita non rettificati con i dati della data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 30/96)										

3.1.G Regolarità urbanistica





Albo professionale n.° 2279

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. 478/68 e successiva DIA per opere interne n.17/2006 (allegate).

Dall'esame dell'immobile e dal raffronto tra la planimetria catastale, la DIA presentata nel 2006 e lo stato reale dell'immobile, non sono rilevate difformità, pertanto si può considerare **regolare sotto il profilo edilizio - urbanistico l'immobile oggetto di stima.**

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

Urbanisticamente l'immobile ricade nel vigente PUC, in zona AR-UR ambito di conservazione dell'impianto urbanistico

Tav. 20 del vigente PUC

Dalla visura dei decreti di abitabilità risulta che l'edificio ha ottenuto Decreto di abitabilità n. 155 in data 5/2/1976

3.1.H Situazione Catastale





Albo professionale n.° 2279

Dello stesso immobile è stata ottenuta presso l'Archivio dell'Agenzia del Territorio la planimetria catastale depositata in data 06/10/2010 prot.GE0407239 a firma del geom. Giuseppina Carboni.

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

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

- Proprietà
..... virtù di atto di acquisto da
..... del 28/11/2005 REP. 185375/14925,
trascritto presso la Conservatoria di Genova il 01/12/2005 ai nn. 43385.
- quanto sopra era perventuo per acquisto da
.....
di acquisto Notaio Castellana Giuseppe del 04/08/2004 REP. 7355,
trascritto presso al conservatoria di Genova il 02/11/2000 ai nn.
24779/2004.
- quanto sopra era perventuo per
DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del 20/10/2003 REP. 974
TRIBUNALE DI GENOVA DECR. DI TRASF. 22640/2003





Albo professionale n.° 2279

- Anteriormente al DECRETO DI TRASFERIMENTO l'immobile era in capo a

per acquisto fatto in data 25/05/1988 Rogante

Falzone REP. 17640 Reg. a Genova in data 1/06/1988 al n. 6247.

3.1.M Iscrizione trascrizioni e gravami

Sull'immobile in parola, immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova:

- immobile censito al Catasto Urbano di Genova Sez. STR - foglio 35, Part. 1221 , Sub. 60, Categoria A/3 - Cl. 3 Consistenza 5 vani, superficie catastale mq. 79,00 (escluse aree scoperte)rendita € 387,34Relativamente ai Pubblici Registri dell'Agenzia del Territorio competente (Conservatoria), dalla data del 17/02/2016, sull'immobile in oggetto risulta quanto segue:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/2000 - Registro Particolare 14735 Registro Generale 23443 Pubblico ufficiale FERRANDINO SILVESTRO Repertorio 179744 del 31/07/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in GENOVA (GE)

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2000 - Registro Particolare 5921 Registro Generale 23444 Pubblico ufficiale FERRANDINO SILVESTRO Repertorio 179745 del 31/07/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GENOVA (GE) Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 506 del 17/01/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE



Albo professionale n.° 2279

- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/09/2005 - Registro Particolare 28684 Registro Generale 45443 Pubblico ufficiale FELIS FRANCESCO Repertorio 119874/9936 del 08/09/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in GENOVA (GE)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/12/2005 - Registro Particolare 43385 Registro Generale 67676 Pubblico ufficiale FERRANDINO SILVESTRO Repertorio 185375/14925 del 28/11/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in GENOVA (GE)
- ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/2005 - Registro Particolare 15083 Registro Generale 67677 Pubblico ufficiale FERRANDINO SILVESTRO Repertorio 185376/14926 del 28/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GENOVA (GE)
1 - Comunicazione n. 4327 del 13/05/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2009. Cancellazione totale eseguita in data 03/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE CONTRO del 07/05/2009 - Registro Particolare 2479 Registro Generale 14438 Pubblico ufficiale GRASSO ROBERTO Repertorio 13174/7194 del 30/04/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in GENOVA (GE) - 1 - Annotazione n. 1795 del 21/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/05/2010 - Registro Particolare 10541 Registro Generale 15703 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 22/9990 del 11/01/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE -





Albo professionale n.° 2279

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in GENOVA (GE)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/05/2011 - Registro Particolare 10618 Registro Generale 15475
- Pubblico ufficiale CLAVARINO ALBERTO Repertorio 9712/6571 del 11/04/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in GENOVA (GE)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2016 - Registro Particolare 20397 Registro Generale 28608 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 8551/2016 del 19/09/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GENOVA (GE)

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/11/2016 - Registro Particolare 23385 Registro Generale 32718 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 4756/2016 del 04/07/2016 ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE Immobili siti in GENOVA (GE)

3.1.N Stato occupazionale

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

” , come indicato al punto precedente per effetto di Prow. di Assegnazione in godimento della casa familiare.

3.1.O Spese Condominiali

Alla data di interrogazione presso l'Amministratore pro- tempore Sig. Alessandro Foca', risultava quanto segue: morosità' di

1) saldo es. 14/15 €. **647,80** (inserito a debito nel saldo spese es. 15/16)





Albo professionale n.° 2279

- 2) saldo spese es. 15/16 €. **2.636,22**
- 3) rate ord. es. 16/17 n.° date 1-2-3-4 scadute non pagate alla data odierna
€. **1.084,00**
- 4) 5 -6 rata scadenza 01/06-01/08 pari ad €. **271,00 cad.**

- 5) Nell' assemblea del 09/03/2016 sono stati deliberati i lavori di riqualificazione impianto termico norma uni 10200/2013 per un totale salvo conguaglio pari ad
€. **20.800,00 + iva di legge.**
Quota parte a carico del Balzano non pagata alla data odierna pari ad €. **220,00**
+ iva di legge.

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.

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





Albo professionale n.° 2279

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 64 – codice di area D09 – abitazione di tipo economico – prezzi riferiti al secondo semestre 2016 – valori degli edifici economici compresi tra €. 1.150,00 e €. 1.650,00.

- Valori riferiti a stato di conservazione normale

Vedi tabella allegata

Provincia: GENOVA
Comune: GENOVA
Fascia/cons.: Periferia/S.MARTINO DI STURUPA-S.SORDO-S. COSIMO-ACQUO-CRISTO AAB M (V. TROSSARELLI-V. DI CRISTO)
Codice di zona: 005
Microzona catastale N.1 54
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	2200	L	5,2	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1650	L	4,5	6,2	L
Box	NORMALE	1300	1950	L	6,3	8,6	L
Atti sub supporti	NORMALE	850	1250	L	4	5,9	L
Vile e villette	NORMALE	2600	4000	L	8,4	10,4	L





Albo professionale n.° 2279

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

Nessuno poiché l'immobile è conforme ai progetti depositati.

- 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 locazione alla moglie dell'esecuztato per Decreto di assegnazione

- 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



Albo professionale n.° 2279

manutenzione, al cespite in parola è assegnato un valore venale di €. 1.150,00/mq.

Infatti dall'analisi dei dati dedotti dal Borsino Immobiliare qui riportato il valore è compreso tra €. 1.051,00 e €. 1.284,00.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE TRATTO DA AGENZIE ONLINE

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
 Abitazioni e Ville	 CASA	 Ritiro e Fittaggio	 Locali e Negozi
ABITAZIONI CIVILI		Terzini e Locazioni TERRAZZE	
2° QUANTILE CASA (migliaia di euro)	50° QUANTILE CASA (migliaia di euro)	1° QUANTILE CASA (migliaia di euro)	CASA (migliaia di euro)
1.362 €/mq	1.673 €/mq	1.555 €/mq	
RISERVA E VILLE		Terzini e Locazioni TERRAZZE	
2° QUANTILE RISERVA E VILLE (migliaia di euro)	50° QUANTILE RISERVA E VILLE (migliaia di euro)	1° QUANTILE RISERVA E VILLE (migliaia di euro)	RISERVA E VILLE (migliaia di euro)
2.333 €/mq	2.802 €/mq	3.269 €/mq	
ABITAZIONI CIVILI		Terzini e Locazioni TERRAZZE	
2° QUANTILE ABITAZIONI CIVILI (migliaia di euro)	50° QUANTILE ABITAZIONI CIVILI (migliaia di euro)	1° QUANTILE ABITAZIONI CIVILI (migliaia di euro)	ABITAZIONI CIVILI (migliaia di euro)
1.051 €/mq	1.284 €/mq	1.518 €/mq	



Albo professionale n.° 2279

Per quanto riguarda i valori OMI la forbice di valore, per immobili di tipo economico, è compresa tra € 1.150,00 e € 1.650,00. Sulle base delle argomentazioni sopraesposte lo scrivente ritiene congruo **confermare un valore di stima a mq. pari a € 1.150,00**, per cui.

Superficie Commerciale mq 79,34

Valore a metro quadrato attribuito € 1.150,00

Valore immobile mq 79,34 * € 1.150,00 = € 91.241,00,00 arrotondato a

€ 91.000,00 (euronovantunmila/00)

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

Documenti allegati:

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

Genova, 22 marzo 2017

Il perito

Geom. Marco Baldoni

