

Arch. Pier Ugo Borghi

Iscrizione Albo Architetti Genova N° 1453
Consulente Tecnico Tribunale di Genova

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N° 158 / 2017 N. R. G. E.

Procedura promossa da :

- *Condominio Via Leone Vetrano 1 e 1A*
c/o Cotta Cristina - via N. Cervetto 47 R - 16152 Genova

Avv. Braghero Gianfranco
Via alla Porta degli Archi 3/14 - 16121 Genova
gianfranco.braghero@ordineavvgenova.it

Contro

—

Oggetto della Perizia : Unità Immobiliare sita in Via Leone Vetrano civ. 1/13
V° Piano - 16152 Genova Cornigliano

RELAZIONE

DI STIMA

Via Curtatone civico 6/5 – 16122 Genova

Cod. Fis. BRG PRG 59H 21 D969X –

Tel. 010 88.27.36 Fax 010 86.93.828

Cell. 389 69.69.567 picruco.borghii@pec.it

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
 - le convenzioni matrimoniali - **previa acquisizione di copia dell'atto di matrimonio** 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 ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. la verifica della regolarità edilizia ed 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'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa ; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata , lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere ; in ogni caso la verifica ai fini della 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 dall'art. 46 comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica.
- d) Nel caso si tratti di quota indivisa dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali congruaggi in denaro : fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

OPERAZIONI PERITALI

- Lo scrivente procedeva alla verifica della documentazione ricevuta di cui all'Art. 567 CPC comprendente la nota di iscrizione a ruolo generale delle espropriazioni immobiliari, il ricorso per decreto ingiuntivo, il verbale di affidamento incarico per la stima dell'immobile, l'istanza di vendita, il decreto di fissazione di prima udienza ex art. 569 cod. proc. civ., e nomina esperto per la stima immobiliare, la documentazione dell'Agenzia del Territorio, composta da visura storica e pianta catastale dell'immobile.

Constatata la completezza di quanto ricevuto, lo scrivente procedeva con l'iter tecnico di acquisizione presso l'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Genova di tutte le informazioni in merito agli indirizzi sia per l'invio degli avvisi, che per verificare lo stato di famiglia /residenza ed occupazione dell'immobile oggetto di perizia. (vedi allegato 1).

- Avendo verificato dal certificato storico di residenza rilasciato in data 1 giugno 2017 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova la cancellazione per irreperibilità *[redacted]* decideva di portare la raccomandata a mano nella abitazione per rendersi conto della situazione esistente. Nell'occasione non avendo avuto risposta dalla chiamata del citofono condominiale si lasciava copia sia nella cassetta postale che affissa alla porta caposcala della raccomandata intimante la data dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno **9 Giugno 2017** alle ore 15.30. (vedi allegato 2).

Per conoscenza veniva avvisato via e-mail l'avvocato Gianfranco Braghero delegato dall'Amministrazione del Caseggiato di Via Vetrano I-1A dell'avvio delle operazioni peritali.

Contratto affitto

Al giorno e all'ora convenuta mi sono recato nella abitazione dell'esecutato appurando che lo stesso immobile era al momento abitato dalla *[redacted]* e residente in C...
[redacted] (zia) in *[redacted]* virtù di un regolare contratto di affitto stipulato e sottoscritto dallo stesso *[redacted]* e *[redacted]* in data **23 dicembre 2016** successivamente registrato in data 27 dicembre 2016 al Numero 8590 serie 3T DLGS 23/2011 con pagamento F.23 cedolare Secca regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate nell'Ufficio Territoriale Genova 2 in via antica Fiumara a Genova Sampierdarena.

Il canone di locazione è fissato in **euro 5.760,00** annui pari a **euro 480,00** mensili da pagarsi entro il 10° giorno di ogni inizio mese. Le parti convenivano inoltre che per gli oneri accessori (Tab. G art. 4 comma 2 Lg. 431/98) doveva essere versata contestualmente dal conduttore una quota mensile di euro 70,00 e che lo stesso si impegnava a saldare in fase di consuntivo finale il conguaglio direttamente all'amministrazione.

La durata del contratto con inizio il **23 dicembre 2016** era di quattro anni sino al **23 dicembre 2020** con diritto di proroga per altri quattro anni secondo i dettami dell' ex art. 2 Legge 431 /98.

Tale contratto locativo veniva dal sottoscritto fotografato e trasmesso successivamente anche alla Sovemo (vedi allegato 3).

In occasione del sopralluogo si provvedeva quindi alla misurazione dei locali alla verifica degli impianti e alla esecuzione delle fotografie e ad eseguire quanto necessario e utile per la

redazione della perizia successiva. Il lavoro professionale proseguiva quindi in ufficio e presso i vari uffici (Comune, Agenzia del Territorio, ecc.) al fine reperire la restante documentazione necessaria ad inquadrare il lotto immobiliare in questione.

1. Identificazione catastale e intestazioni del bene

L'unità Immobiliare, ubicata nel Comune di Genova, ricade nell'area di competenza del VI° Municipio Medio Ponente e fa parte del Caseggiato sito in via Leone Vetrano civici 1 e 1A caratterizzato da due accessi distinti con corpi scala propri e immobili distinti e confinanti disposti ai vari piani.

Individuato al civico 1 con numero di interno 13, l' appartamento è posto al quinto piano fuori terra e risulta censito a N.C.E.U. del Comune di Genova con la seguente propria identificazione :

(vedi allegato 4).

Indirizzo	Sezione Urbana	Foglio	Mapp.	Sub	Z.C	Categ.	Classe	Vani	Superf. Catast.	Rendita Catastale
Via Leone Vetrano civico 1 / 13	COR	79	247	24	1A	A/4	4	4,5	N.I.	Euro 232,41

Risultando alla data del 10/08/2017 così intestato :

1	Hamdi Haykel Ben Monji (nato in Tunisia il 20.08.1978)	HMDHKL78M2023520	Proprietà per 1/1
---	---	------------------	-------------------

Allo stesso fa riferimento la planimetria catastale della proprietà immobiliare urbana avente scheda n. 1871777 del 14/01/1940 e compilata dal Signor Puppo Francesco fu Nicolò non reperibile on line ma allegata al fascicolo rinvenuto presso Agenzia del Territorio (vedi allegato 5).

Confini dell'unità immobiliare :

Lato Nord	muri divisori appartamento interno 15 e vano scale
Lato Est	muri divisori su vano scale, pari quota u.i. civ. 1 A, v. Vetrano
Lato Sud	muri perimetrali su v. Vetrano e divisori pari quota u.i. civ. 1 A
Lato Ovest	muri perimetrali su cavedio e divisori pari quota civ. 1 A
Sopra	appartamento interno 16 stesso vano scale
Sotto	appartamento interno 10 stesso vano scale

2. Descrizione sommaria dell'immobile :

In Genova, nella casa ad uso civile abitazione distinta con il civico numero 1 di Via Leone Vetrano a Cornigliano l'appartamento segnato con il numero interno 13 ubicato al quinto piano fuori terra è composto da 4,5 vani .

Dati Tecnici dell'immobile :

Tipologia unità Immobiliare	Abitazione di tipo popolare A/4
Superficie Netta calpestabile	58,57 Mq
Superficie Lorda Commerciale	66,55 Mq
Altezza Interna	3,50 mt
Volume	232,92 Mc
Superficie del vano medio lordo	14,79 Mq
Superficie del vano medio netto	13,01 Mq
Vani catastali	4,5
Camere	2
Bagno	1
Terrazzo / Balcone	Assente
Locali e Box di Pertinenza	Assenti

Caratteristiche della zona di cui l'immobile fa parte :

Situata nella parte centrale di Cornigliano, quartiere storico cittadino situato tra le delegazioni di Sampierdarena e Sestri Ponente, la zona risulta perfettamente servita dal mezzo pubblico, e dalla nuova strada a mare che la collega a Lungomare Canepa e permette ai mezzi veicolari pesanti di non transitare più lungo l'asse centrale della delegazione che sarà prossimamente oggetto di imminenti opere di recupero e abbellimento con opere della stessa tipologia di quelle già eseguite in precedenza dallo stesso Comune nelle vie Jori e Canepari nella delegazione di Rivarolo, con ampliamento dei marciapiedi, posizionamento di alberature ai lati della carreggiata, nuovi lampioni della illuminazione pubblica, il tutto accompagnato da una nuova regolamentazione della sosta veicolare e modifica della viabilità atte a rendere più vivibile lo stesso quartiere.

L'area è interessata dalla presenza di alcuni discount, da botteghe commerciali multietniche, da due supermercati posti (Basko e Coop), alle estremità della via Cornigliano, da un mercato comunale coperto che però sta perdendo i propri connotati attrattivi e da quello settimanale che si svolge nelle vie attigue molto frequentato. Nelle vicinanze troviamo il centro sportivo di via N. Cervetto, i giardini L. Melis, istituti scolastici, nonché l'ufficio postale, di Credito (Carige, Unicredit) e alcune farmacie.

Caratteristiche descrittive del Fabbricato di cui l'immobile fa parte :

Numero Piani	6
Numero civici	2 (civ.1 e civ. 1A)
Numero unità abitative	16 + 26
Strutture verticali	Struttura portante in muratura
Solai appartamenti	Struttura lignea
Solai vano scale	Struttura lignea
Copertura	A terrazzo piano
Prospetti	In muratura intonacata alla genovese (stato discreto)
Vano scale	Pedate e alzate in marmo, ringhiera in ferro e corrimano in legno
Ascensore	Presente
Portone	Alluminio
Impianti condominiali	Termoautonomo
Atrio	Pavimentazione in graniglia / muri intonacati a base calce
Tipologia Abitativa	Di tipo economico / popolare

L'unità Immobiliare in questione, fa parte di un fabbricato eretto negli anni 40, nel suo insieme, presenta prospetti, cavedio e vano scale, in discrete condizioni di manutenzione . Il caseggiato è caratterizzata dalla presenza di due accessi distinti ognuno dotato di una propria scala con ascensore collocato in epoca recente .

Caratteristiche descrittive della unità immobiliare :

Porta Caposcala	Normale
Infissi Esterni	Persiane alla genovese legno Finestre in metallo a parziale taglio termico con vetrocamera
Infissi Interni	Porte originarie in laminato /porta a soffietto in pvc
Disposizione Ambienti	Razionale
Partizioni Interne	Muratura intonacata alla genovese
Pavimentazione	In ceramica sovrapposta alla originaria graniglia / linoleum
Pareti	Muri tinteggiati
Soffitti	In cannicciato ripresi dal carton gesso tinteggiato
Impianto elettrico	Sottotraccia
Impianto Termico	Termoautonomo con radiatori in alluminio
Impianto idrico	Sottotraccia
Altri Impianti	Citofonico, televisivo, telefonico,
Vano Cucina	Pareti con rivestimento in ceramica (condizioni discrete)
Vano Bagno	Pavimento e pareti in ceramica (condizioni discrete)
Classe Energetica	APE n. 43199/2014 Classe G 147.31 kWh/mq anno
Balcone / Terrazzo	Assente
Vani Pertinenziali	Assenti

Appartamento di superficie commerciale pari a 66,55 mq posto al quinto piano con ascensore, e doppia esposizione, sulla via Leone Vetrano (finestra camera matrimoniale) e verso il cavedio parzialmente chiuso ad est (finestre camera A, bagno e locale unico ad uso cucina tinello).

Discretamente illuminato, parzialmente soleggiato, ma tranquillo l'immobile presenta una unica zona giorno composta da un lato cottura, con tinello, da un primo corridoio che adduce alla prima camera A posta in adiacenza alla porta d'ingresso e nella parte opposta collegato al vano giorno da un piccolo corridoio di disimpegno conduce ad un bagno finestrato completo e ad una seconda camera con affaccio sulla via leone Vetrano.

Oggetto di parziale e grossolana ristrutturazione edilizia avvenuta negli anni l'immobile oggi risulta in generale un poco trascurato .

Le tramezze interne sono in mattoni forati intonacati con malta cementizia alla genovese.

Il riscaldamento è di tipo termoautonomo con caldaia recente Ariston Class Evo collocata in un pensile della cucina , e scarico dei gas nel cavedio

L'impianto elettrico del tipo sottotraccia è dotato dell'interruttore differenziale magnetotermico, non è stata reperita ne prodotta dalla proprietà dichiarazione di conformità dell'impianto.

Il servizio igienico sanitario è completo di tutti gli apparecchi sanitari wc, bidet, lavabo e recente cabina doccia ; il modello delle rubinetterie è di tipo corrente.

I serramenti esterni sono del tipo a persiana alla genovese, le finestre alle bucaure in alluminio a parziale taglio termico con vetrocamera.

La pavimentazione è in ceramica e in linoleum.

Nel bagno è stato ricavato un soppalco ad uso ripostiglio.

Completano la dotazione del bene la presenza dell' impianto citofonico e di quello televisivo.

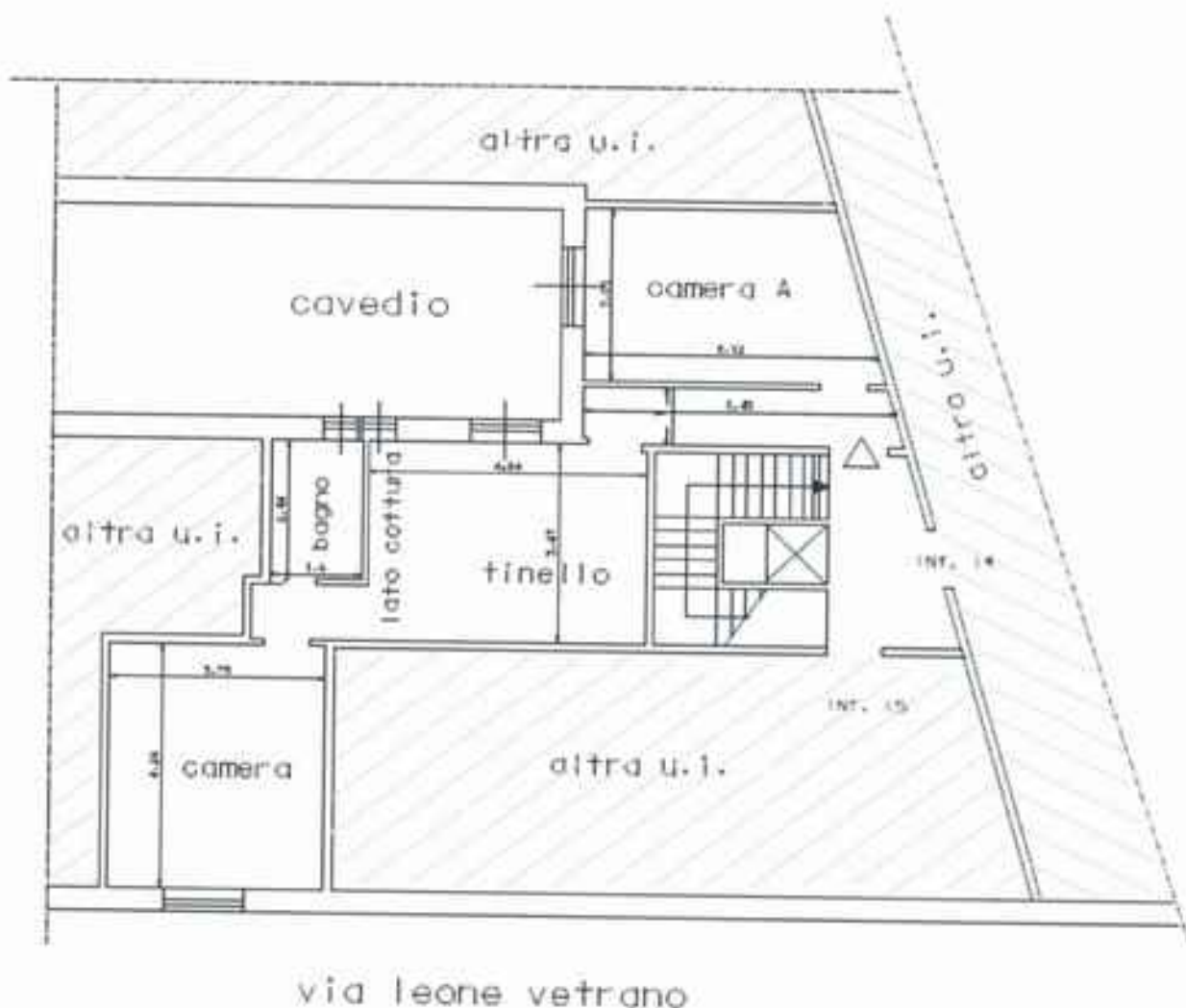
Spese di gestione Amministrazione Ordinaria

La spesa media annuale per il mantenimento dei servizi gestionali amministrativi per l'esercizio 2017 prevede per l'interno 13 una spesa complessiva di euro 1.020,00 da pagarsi in due rate nei mesi di maggio e settembre da euro 510,00 cadauna e comprende oltre alle spese generali, la pulizia delle scale, l'ascensore, e la fornitura dell'acqua potabile. Vengono riportati di seguito i valori millesimali della proprietà in esame.

<i>Millesimi Totali</i>	<i>Spese Generali</i>	<i>Scala civ. 1</i>	<i>Ascensore</i>	<i>Acqua in quota</i>
1.000	17,03	66,18	66,18	a consumo

Rilievo delle misure dei vani componenti l'immobile :

Nel corso del sopralluogo nell'unità immobiliare, si è provveduto, ad eseguire la nuova planimetria ed effettuare la misurazione dei singoli vani che compongono l'unità immobiliare di seguito meglio riportati :



PLANIMETRIA RIPRODUCENTE LO STATO DEI LUOGHI

(rilievo alla data del 09/06/2017)

(vedi allegato 6).

Vano / Ambiente	Lungh. X Largh.	Superficie Mq
1 Corridoio Ingresso (misura media)	5,40 X 1,01 = 5,45	5,45 Mq *
2 Camera A (misura media)	5,32 X 2,88 = 15,32	15,32 Mq *
3 Vano Unico con lato Cottura e Tinello	4,84 X 3,53 = 17,08	17,08 Mq
4 Bagno	1,64 X 2,44 = 4,00	4,00 Mq
5 Corridoio	1,90 X 0,98 = 1,86	1,86 Mq
6 Camera	4,28 X 3,75 = 16,05	16,05 Mq

SUPERFICIE CALPESTABILE UNITA' IMMOBILIARE 59,76 Mq

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE 66,55 Mq

(misurazioni eseguite direttamente dal programma di disegno)

Il calcolo della superficie segue la normativa UNI 10750-2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato "C" che stabiliscono i criteri per la valutazione patrimoniale ed il computo della "superficie commerciale in considerazione delle diverse percentuali di ponderazione per ogni ambiente.

3. Lo stato di possesso del bene :

Dalla lettura della visura storica catastale emerge che il bene immobiliare in oggetto è stato acquistato dal Signor _____ nato in _____ codice fiscale _____ in data **13 Maggio 2003** con atto pubblico Notaio Maria Paola Cola N. 10758.1/2003 Repertorio 6681 in atti dal 20/05/2003 dal proprietario _____

Il _____ tro era diventato unico proprietario al 100 % del bene entrando in possesso della quota di un $\frac{1}{2}$ appartenente al fratello _____ nato a Genova _____ codice fiscale _____ con voltura rettificata in data 16/12/1983 Repertorio 29686 Notaio A. De Magistris Genova registrazione n.r. 96 del 02/01/1984.

_____ ano comproprietari in
pari quota avendo ricevuto per voltura alla morte dei genitori con atto d _____
Repertorio _____ Notaio Solimena Genova reg. n _____

4. Formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente:

Il bene immobiliare risulta libero da vincoli storico artistici e dalle altre condizioni di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 47/85, (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) che possono rendere l'immobile non commercializzabile.

Esistono invece oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile dovuti a rate di esercizi contabili non versate all'Amministrazione Condominio via Leone Vetrano civv. 1 - 1 A che ammontano al 7 Agosto 2017 ad euro 6.357,75 oltre alle spese legali ad esecuzione della presente espropriazione immobiliare.

(vedi allegato 10).

Elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico non opponibili all'acquirente:

(In appresso si riportano i dati delle visure ipotecarie operate dal sottoscritto nella ispezione del 11/08/17)

_____ € _____ *nate* _____

Trascrizioni a favore :

- 17/5/2003 - Atto tra vivi- compravendita Registro Particolare 10758 Registro Generale 17506 Notaio Maria Paola Cola Repertorio 6681/4634 del 13/5/2003

Trascrizioni contro :

- 17/5/2003 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo Fondiario Registro Particolare 4547 Registro Generale 17507 Notaio Maria Paola Cola Repertorio 6682/4635 del 13/5/2003

- 13/10/2006 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Registro Particolare 11575 Registro Generale 49383 Notaio Solimena Federico Repertorio 4196/14027 del 11/10/2006

- 07/04/2011 - Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 mod. D.Lgs 46/99 193/01

Registro Particolare 2127 Registro Generale 11816 Equitalia Nord SpA Repertorio 371/4811 del 25/03/2011

- **09/09/2015** – Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 mod. D.Lgs 46/99 193/01

Registro Particolare 3624 Registro Generale 23232 Equitalia Nord SpA Repertorio 2220/4815 del 04/09/2015

- **07/03/2017** – Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili

Registro Particolare 4677 Registro Generale 6973 Ufficiale Giudiziario Repertorio 822/2017 del 06/02/2017

(vedi allegato 7).

5. Regolarità Urbanistica e Edilizia

Da verifiche eseguite presso l'ufficio Cartografico e Consistenza del Comune di Genova per il condominio individuato dai *civici 1 e 1 A interno 13* non si è riusciti a risalire al progetto edilizio che secondo i dati catastali dovrebbe essere databile attorno al periodo 1938 - 1940 ovvero prima di ogni normativa recente che prevedesse la presentazione del Progetto Edilizio Legge Urbanistica n. 1150 del 1942 .

Per quanto riguarda l'agibilità per scrupolo professionale si è provveduto comunque a consultare lo schedario storico del Comune ma come supposto, non se ne è rilevata la esistenza.

Identificazione Topografica

Il fabbricato individuato dai *civici 1 e 1 A di via Leone Vetranò* ricade nella tavola n. **64** dell'Unione del Piano Topografico del Comune di Genova scala 1:2000.

(vedi allegato 8).

Identificazione Urbanistica

-Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale Vigente, approvato con D.D. numero 2015/118.0.0/18 il fabbricato in oggetto nell'Assetto Urbanistico ricade nella tavola numero 36 (scala 1: 5.000) in ambito tessuto storico perimetrato AC-IU definito come Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

Vengono altresì verificate sia le cartografia dei vincoli geomorfologici e idraulici che

quella relativa alla zonizzazione geologica del territorio che risultano entrambe ininfluenti. (vedi allegato 8).

Regolarità catastale e edilizia :

Nella analisi e verifica della regolarità edilizia dell'unità Immobiliare si è proceduto innanzitutto ad esaminare la seguente documentazione :

- La planimetria Catastale depositata che risulta essere quella storica risalente alla data 14/01/1940 e mai aggiornata a seguito delle modifiche interne eseguite;
- La consultazione delle pratiche relative al condono edilizio ai sensi della Legge 724/1994 e Legge 326/2003 dove non sono emerse consegne, né specifiche richieste.
- La visualizzazione delle pratiche edilizie dal 1995 ad oggi, presenti nel data-base del Comune è emerso che non risultano presentati progetti di modifiche e variazione degli spazi interni relativamente a tale immobile.

Analizzando quindi lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo avvenuta in data 9/06/2017 e raffrontandolo con la planimetria catastale a mani dello scrivente possiamo indicare la presenza di irregolarità edilizie non denunciate e ne accatastate dovute ad opere interne eseguite dalla proprietà consistenti : nella eliminazione della originaria cucina, nella trasformazione della latrina esistente in un bagno a norma e completo, nella creazione di un corridoio che non obbligasse ad attraversare la cucina per dirigersi nella camera esposta verso la via Vetrano.

Opere che hanno aumentato la vivibilità dell'unità immobiliare ma che devonocomunque essere regolarizzate con l'applicazione di interventi di tipo di "manutenzione straordinaria leggera" atti a rinnovare e interare il servizio igienico sanitario esistente senza alterarne la volumetria . Il riferimento normativo è il DPR 380/2001 art. 3 c.1, lett.b), art.6 – bis e si attua con la procedura edilizia di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) che può essere applicata anche qualora le opere risultino già effettuate, cosa questa che comporta una sanzione pecuniaria pari a euro 1.000,00.

Il valore della pratica professionale atta a regolarizzare la situazione comprensiva della rettifica catastale e della sanzione pecuniaria è possibile quantificarla al costo di euro 2.500,00 comprensiva di iva e oneri previdenziali .

Possibile divisione del bene :

- Possiamo affermare che l'attuale unità immobiliare **non risulta “comodamente” divisibile** in lotti abitativi rispondenti alla normativa vigente in materia di igiene edilizia.

Criteria di stima del bene immobiliare

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, si ritiene di poter applicare una serie di modelli che comprendono il metodo di stima sintetico comparativo, effettuato sulla base dei prezzi di mercato noti relativi alla zona cittadina, cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia anche via internet. Le fonti di informazione seguite sono rappresentate dalla acquisizione diretta presso le Agenzie immobiliari della zona, la Banca dati del mercato osservatorio Immobiliare della Agenzia del Territorio; l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P., le vendite desunte dai maggiori siti internet presenti (Casa.it, Attico.it, Immobiliare.it, ecc).

Importante è anche la verifica del portale del Tribunale di Genova dove è possibile avere per gli immobili presenti nell'aste Giudiziarie le caratteristiche del bene, il prezzo base d'asta e quello successivo di alienazione.

Stime comparative dell'unità immobiliare :

1) *(stima immobiliare con valutazione a mq)* La stima del bene immobiliare verrà effettuata a " valore venale ". Quest'ultimo sarà determinato sulla scorta sia dei valori di mercato della zona, riferite all' Osservatorio Immobiliare della FIAIP, che pubblica semestralmente un listino dei valori a metro quadro per zona e per tipologia di vendita, (basati sulle 3 transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente) che alle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio che, per la zona in oggetto, fissa un valore di mercato a metroquadrato compreso tra i 910 e i 1.300 euro . *(2 semestre 2016) (vedi allegato 9)*.

Nella valutazione del bene si è quindi utilizzato il criterio valutativo " di mercato " che nasce dalla comparazione dell'oggetto in esame con altri beni simili recentemente alienati, sia come abitazioni di tipo economico che nello stato conservativo normale.

Oltre a ciò l'analisi estimativa applicata ha tenuto considerazione le caratteristiche estrinseche del bene, (epoca di costruzione, stato di conservazione dell'edificio, grado di finitura, ubicazione nel contesto urbano, condizioni manutentive) e quelle proprie legate

alle caratteristiche quali l'esposizione, il soleggiamento, l'altezza dal suolo, l'illuminamento e la vista.

In riferimento alla propria ubicazione, l'immobile ricade nella fascia periferica con codice di zona D44, e microzona catastale n. 18 .

In considerazione all'attuale flessione del mercato immobiliare e alla pesante situazione economica, viste l'analisi del bene immobiliare la propria collocazione e le valutazioni complessive sopra riportate si può ragionevolmente assegnare al bene un valore pari a 1.100 Euro /mq ottenendo pertanto una quantificazione complessiva pari a :

Superficie Commerciale	Valore a mq	Valutazione immobiliare
66,55	1.100	€ 73.205,00

2) (stima immobiliare con valutazione a Vano) Da indagini di mercato e ricerche svolte si è accertato che immobili simili, paragonabili per caratteristiche e per consistenza, sono stati recentemente commercializzati in ragione di Euro 15.000 / 20.000,00 a vano.

Vista la consistenza dell'immobile pari a 4,5 vani e assumendo a base della stima il valore di euro 15.000,00 a vano, possiamo quantificare l'immobile in:

Valore del singolo vano	numero vani cat.	Valutazione immobiliare
€ 15.000,00	4,5	€ 67.500,00

3) (Stima immobiliare con Valore intrinseco) Determinata la volumetria in ragione di Mc 232,92 assunto quale costo di costruzione 400,00 euro /Mc a fronte delle caratteristiche riscontrate; A questo valore si è detratto per lo stato d'uso e vetustà dell'immobile il 25 % :

Cubatura unità immobiliare	Valore ricostruzione	Costo di costruzione
232,92	€ 400,00	€ 93.168,00
Decremento per stato d'uso e vetustà immobile	25 % valore complessivo	€ 23.292,00
	Totale valore immobile	€ 69.876,00

Stima "media" finale :

Preso atto dei valori precedentemente determinati sulla base di modalità di stima diverse *stima immobiliare con valore a mq, stima immobiliare con valutazione a vano, stima immobiliare con valore intrinseco* si procede, per riscontrare il valore dell'immobile, alla esecuzione del valore medio di riferimento :

1	Stima immobiliare con valore a mq	€ 73.205,00
2	Stima immobiliare con valutazione a vano	€ 67.500,00
3	Stima immobiliare con valore intrinseco	€ 69.876,00
	Somma delle stime ottenute	€ 210.581,00
	Valore Medio del bene immobiliare	€ 70.193,67

Prezzo a base d'asta dell'Immobile

Stimato come sopra il valore dell'immobile nello stato di ordinarietà, si ritiene di dover detrarre dallo stesso valore di **Euro 70.193,67** gli oneri relativi alla Regolarizzazione Tecnica e Amministrativa del bene quantificata alla pagina 13 della presente relazione nell'importo di **Euro 2.500,00** ed una successiva percentuale di riduzione del valore del 20 % pari ad **Euro 13.538,73** che tiene conto sia della stato di occupazione della stessa unità immobiliare caratterizzata da un regolare contratto di affitto 4 + 4 stipulato in data 23/12/2016 che da tutti quei i fattori che regolamentano le esecuzioni immobiliari :

VALORE BASE D'ASTA FINALE (arrotondato) Euro 54.000,00

..... (cinquantaquattromila/00)

Certificazione Energetica

Per poter mettere all'asta il bene sopraddetto, non rientrando lo stesso nelle categorie di edifici e di impianti esclusi dalla applicazione dell'obbligo di predisporre l'attestato di certificazione energetica secondo l'applicazione del Regolamento Regionale del 22/01/2009 e avendone constatato l'esistenza nel contratto di affitto stipulato in *data 23 dicembre 2016* tra il signor Hamdi Haykel e la Dumitru Mihaela Anca ne ho richiesto copia conforme all'ufficio Ambiente della Regione Liguria.

L' *Attestato di Prestazione Energetica* con codice identificativo *N. 43199* del *27/06/2014* ha attribuito a tale immobile l'appartenenza alla classe **G** con l'indice di prestazione energetica non rinnovabile EP_{gl,nren} 147,31 KWh/mq anno e lo stesso viene allegato in copia. (*vedi allegato 11*).

Quanto sopra esposto a completamento dell'incarico ricevuto, che veniva svolto e depositato entro il termine concesso.

Rimanendo a disposizione per qualsivoglia chiarimento o necessità, con osservanza, si rassegna.

Genova, 16 Agosto 2017

Dott. Arch. Pier Ugo Borghi



DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE COME C.T.U.

- OPERAZIONI PERITALI :

- Nomina con ordinanza, in data , 06/05/2017 esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. De Lucchi
- Giuramento in sede dell'udienza in data 23/5/2017
- Raccomandata a mano in data 09/06/2017

- ACCERTAMENTI PRESSO ENTI E PUBBLICI UFFICI

- Ufficio Anagrafe del Comune di Genova per certificati
- Agenzia del Territorio di Genova per acquisizione planimetria catastale scalata e aggiornamento Ispezione ipotecaria
- Uffici Visure, Cartografico, Consistenza, Condoni Edilizi , Progetti Edilizi per l'acquisizione delle informazioni relativamente alla pratica assegnata.

- ALLEGATI :

- N. 1 Certificati di residenza e anagrafica
- N. 2 Copia Raccomandata a mano inizio operazioni peritali
- N. 3 Copia contratto di locazione stipulato in data
- N. 4 Visura Storica Catastale eseguita in data 10/08/2017
- N. 5 Planimetria Catastale del bene immobiliare A/3
- N. 6 Rilievo della unità immobiliare in scala 1:100 effettuata il 9.06.17
- N. 7 Aggiornamento visura Ipotecaria eseguita in data 11/8/2017
- N. 8 Stralcio cartografici Toponomastica, PUC vigente, vincoli geologici
- N. 9 Tabella Valori OMI Agenzia del Territorio di riferimento
- N. 10 Oneri di natura condominiale
- N. 11 Attestazione di prestazione energetica
- N. 12 Rilievo Fotografico 7 pagg.
- N. 13 Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis Lg. 80/2005

- FOGLIO INFORMATICO / SCHEDA RIEPILOGATIVA

- ISTANZA LIQUIDAZIONE ONORARIO PROFESSIONALE



Pier Ugo Borghi