

Arch. Pier Ugo Borghi

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

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N° 501 / 2016 N. R.G. E.




Ill.mo Giudice Esecuzioni Dott. Paola Zampieri

Procedura promossa da :

- Condominio Corso Montegrappa 28-30
c/o Rag. A. Piccoli, Amministrazioni- via XX Settembre 6/8

Avv. Curti Massimo (p.c. via E-mail pec)
Via Macaggi 25 /21 - 16100 Genova

Contro

- 
- 
- 

Oggetto della Perizia : Unità Immobiliare sita in Corso Montegrappa civ. 30/7
1° Piano - Genova

RELAZIONE

DI STIMA

Via Curtatone civico 6/5 - 16122 Genova
Cod. Fis. BRG PRG 59H 21 D969X - P. I. 0195 097 0994
Tel. 010 88.27.36 Fax 010 86.93.828
Cell. 389 69.69.567 pierugo.borghi@pec.it



RELAZIONE TECNICA

In data 2 Febbraio 2017 il sottoscritto dott. Arch. Pier Ugo Borghi, Libero Professionista, iscritto all'Albo degli Architetti di Genova e provincia al numero 1453, nonché consulente tecnico del Tribunale di Genova, a seguito della nomina ricevuta dalla S.V. ill.ma prestava il giuramento di rito con il compito di rispondere al sotto indicato quesito del quale si richiamano di seguito gli specifici punti elencati:

QUESITI:

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 precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

Nella determinazione del valore per metro-quadrato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro 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 oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia.

b) faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione, ove necessario, 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 anche tramite collaboratori presso i pubblici 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 a pena di 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 venti 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 o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico: riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati :



- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso 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 oblazioni 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 di assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli 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*).

- Inviava all'esecutato e ai due comproprietari n. 1 raccomandata R/R in data 06 Febbraio 2017, e tramite e-mail posta certificata per conoscenza all'avvocato Curti Massimo delegato dall'Amministrazione Caseggiato di Cso Montegrappa 28-30 comunicando agli interessati la data dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno **18 Febbraio 2017** alle ore 9.30. (*vedi allegato 2*).

Avendo avuto informazioni che l'immobile fosse disabitato ho provveduto ad informare del fatto la Signora ██████████ trasferitasi momentaneamente dalla propria Madre mediante Raccomandata a mano (*vedi allegato 3*).

Qualche giorno prima del sopralluogo vi sono state alcune telefonate tra il sottoscritto le due comproprietarie Signore ██████████ e ██████████ e nell'occasione sono stato informato che la serratura della porta blindata risultava manomessa e non essendoci altre chiavi era impossibile accedere all'immobile.

Al giorno e all'ora convenuta mi sono recato comunque nel portone per verificare lo stato dei luoghi ritraendo fotograficamente il tipo di porta presente. All'esame visivo la serratura non mi sembrava presentasse tracce di scasso;

Cercando di capire la difficile situazione e i rapporti non troppo felici esistenti tra le due comproprietarie ho lasciato alle due signore ancora una settimana di tempo affinché mi potessero mettermi in condizione di eseguire il sopralluogo, cosa questa non avvenuta.

Nella mattinata del **22 Febbraio 2017** su indicazione del Signor Giudice ho provveduto a richiedere 3 preventivi per l'apertura della porta e il **4 marzo 2017** a presentare ufficialmente la richiesta di accesso forzoso con l'eventuale assistenza da parte della Società Sovemo srl di Cso Europa 137 a Genova. (*vedi allegato 4*).

In data **29 Marzo 2017** l'incaricato della Sovemo srl, avendo informato preventivamente i comproprietari e il creditore precedente, mediante avviso in R/R provvedeva all'accesso nell'unità immobiliare di corso Montegrappa 30/7 anche mediante la presenza dei Vigili del Fuoco che riuscivano tramite scala collocata nel cavedio ad accedervi dalle finestre. Il fabbro poteva così sostituire la serratura le cui chiavi venivano trattenute a custodia dell'arredo e degli oggetti ivi dallo stesso funzionario che compilava il relativo verbale (*vedi allegato 5*).



Nel frattempo si provvedeva a reperire la restante documentazione necessaria ad inquadrare il lotto immobiliare in questione, ricerche queste, svolte presso l' Edilizia Privata del Comune di Genova, all'Ufficio Cartografico, Condono Edilizio, Urbanistica, e Agibilità.

1. Identificazione catastale e intestazioni del bene

L'unità Immobiliare, ubicata nel Comune di Genova, ricade nell'area di competenza del III° Municipio Bassa Valbisagno e fa parte del Caseggiato sito in Corso Montegrappa civici 28 - 30. Avente numero di interno 7, del civico 30, l'appartamento posto al primo piano fuori terra, risulta censito a N.C.E.U. del Comune di Genova con la seguente propria identificazione:

(vedi allegato 6).

Indirizzo	Sezione Urbana	Foglio	Mapp.	Sub	Z.C	Categ.	Classe	Vani	Superf. Catast.	Rendita Catastale
Cso Montegrappa civico 30 / 7	GEC	49	21	26	1	A/3	3	4,5	64 mq	Euro 639,12

Risultando alla data del 05/02/2017 così intestato:

1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 con dir. abitazione Reg. com. beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2

Allo stesso fa riferimento la planimetria catastale della proprietà immobiliare urbana avente dichiarazione scheda n. 7125136 del 30/12/1940 e compilata dal Arch. Dante Datta (vedi allegato 7).

Confini dell'unità immobiliare:

Lato Nord	muri divisorii appartamento interno 6 stesso vano scale
Lato Est	muri perimetrali su Cavedio interno
Lato Sud	muri divisorii civico 28 interno 7
Lato Ovest	muri perimetrali su distacco terrapieno aiuola cso Montegrappa
Sopra	appartamento interno 11 stesso vano scale
Sotto	appartamento interno 3 stesso vano scale



2. Descrizione sommaria dell'immobile :

In Genova, nella casa ad uso civile abitazione distinta con il civico numero 30 di corso Montegrappa l'appartamento segnato con il numero interno 7 ubicato al primo piano è composto da 4,5 vani .

Dati Tecnici dell'immobile :

Tipologia unità Immobiliare	Abitazione di tipo economico
Superficie Netta calpestabile	55,50 Mq
Superficie Lorda Commerciale	64,00 Mq
Altezza Interna	3.00 mt
Volume	192,00 Mc
Superficie del vano medio lordo	14,22 Mq
Superficie del vano medio netto	12,33 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 sotto Piazza Manin e dello Zerbino e immediatamente a monte della zona via Canevari, Corso Montegrappa è caratterizzata da un andamento tortuoso e da una centralità non apparente anche se la zona risulta perfettamente servita dal mezzo pubblico, collegata alla Metropolitana e alla stazione Ferroviaria di Brignole che dista pochi minuti a piedi dal centro cittadino grazie anche alla presenza delle ripide scalinate esistenti.

Con le botteghe commerciali presenti che negli anni si sono trasformate in locali box il corso presenta all'inizio e alla fine della via unicamente due supermercati (Carrefour e Coop), anche se non troppo lontano in piazza Romagnosi è localizzato un importante mercato comunale alimentare e di frutta e verdura. In adiacenza alla via in questione, troviamo un centro sportivo, due campi da tennis ed la rinomata bocciofila dello Zerbino.



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

Numero Piani	6
Numero civici	2 (civ. 28 e civ. 30)
Numero unità abitative	23 + 22
Strutture verticali	Struttura portante in pilastri e travi c.a.
Solai appartamenti	c.a.
Solai vano scale	c.a.
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	Centralizzati
Atrio	Pavimentazione in arenaria / muri intonacati a base calce

L'unità Immobiliare in questione, fa parte di un fabbricato eretto negli anni 30, nel suo insieme, presenta prospetti, cavedio e vano scale, in discrete condizioni di manutenzione. La tipologia dell'immobile è caratterizzata dalla presenza di scale a più dislivelli che ne sconsigliano a priori l'utilizzo da parte di persone non perfettamente deambulanti.

Caratteristiche descrittive della unità immobiliare :

Porta Caposcala	Di tipo blindato
Infissi Esterni	Persiane alla genovese n. 3 in alluminio Finestre in metallo a parziale taglio termico con vetrocamere
Infissi Interni	Porte originarie in laminato di tipo moderno
Disposizione Ambienti	Razionale
Partizioni Interne	Muratura intonacata alla genovese
Pavimentazione	In ceramica sovrapposta alla originaria graniglia
Pareti	Muri tinteggiati
Soffitti	Rivestimento in cartongesso tinteggiato
Impianto elettrico	Sottotraccia
Impianto Termico	Condominiale con radiatori in alluminio Acqua calda sanitaria con scaldabagno Sylber
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	G indice prestazione energetica 148.4 kWh/mq anno
Balcone / Terrazzo	Assente
Vani Pertinenziali	Assenti

Appartamento di superficie commerciale pari a 64,00 mq posto al primo piano con ascensore, e doppia esposizione verso il lato perimetrale a Ovest (finestra camera matrimoniale) e verso il cavedio ad est (finestre ingresso, bagno e cameretta).

Un cavedio interno che pur ordinato nelle proprie misure costruttive 10,71 mt x 5,95 mt in quanto circondato da 6 piani di edilizia abitativa lascia poco spazio al naturale



soleggiamento soprattutto dei piani bassi. Nel tardo pomeriggio i raggi solari lambiscono le vetrate della camera matrimoniale posta ad ovest.

Sufficientemente illuminato, poco soleggiato, ma tranquillo l'immobile presenta una unica zona giorno composta da un lato cottura, una zona pranzo con divano e tv, un corridoio che adduce alla zona notte composta da due camere ed un servizio igienico sanitario.

Le varie zone vengono armonizzate dalla presenza di un controsoffitto a più livelli, l'altezza originaria è 3.12.

Oggetto di ristrutturazione edilizia avvenuta nel 1995 l'immobile oggi risulta in generale trascurato .

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

Il riscaldamento è di tipo centralizzato con valvole termostatiche mai collegate ai radiatori degli ambienti.

L'appartamento è dotato di impianto di acqua calda sanitaria ottenuto con scaldabagno a gas Sylber da 11 KW installato nel vano bagno con sfiato nel cavedio.

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

Il servizio igienico sanitario è completo di tutti gli apparecchi sanitari (wc, bidet, lavabo e doccia) il modello degli stessi e delle rubinetterie è di tipo corrente.

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

La pavimentazione è in ceramica nel vano unico e nel bagno in parquet in laminato nelle camere .

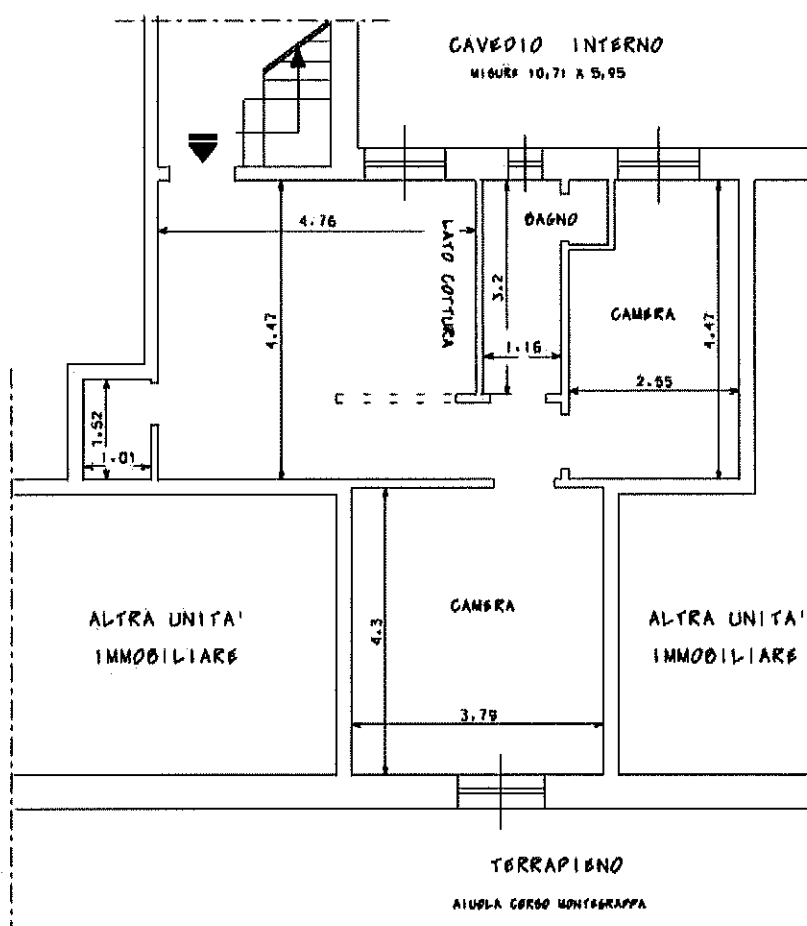
Nel bagno e nel piccolo tratto di corridoio ad uso disimpegno sono stati ricavati due soppalchi di circa 80-90 cm cadauno ad uso ripostiglio.

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



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 lo compongono di seguito meglio riportati :



PLANIMETRIA RIPRODUCENTE LO STATO DEI LUOGHI

(alla data del 29/03/2017)

(vedi allegato 8).



Vano / Ambiente	Lungh. X Largh.	Superficie Mq
1 Vano Unico (ingresso, lato cottura, finello)	4,76 X 4,47 = 21,27	21,27 Mq
2 Dispensa h : 2.00	1,52 X 1,01 = 1,53	1,53 Mq
3 Disimpegno camere -bagno	1,15 X 1,31 = 1,50	1,50 Mq
4 Bagno	3,20 X 1,16 = 3,71 0,60 X 0,95 = 0,57	4,28 Mq
5 Cameretta	4,47 X 2,55 = 11,39 -0,69 X -1,22 = -0,84	10,55 Mq
6 Camera	3,79 X 4,30 = 16,29	16,29 Mq

SUPERFICIE CALPESTABILE UNITA' IMMOBILIARE 55,42 Mq

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE 64,00 Mq

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 in data **9 Aprile 1999** con atto pubblico (Notaio Andrea Porcile N. 16824.1/1999 con voltura in atti dal 28/07/1999 Repertorio n. 41121) dai coniugi Signori ~~_____~~ (nato a Genova il ~~_____~~) e ~~_____~~ (nata a ~~_____~~ il ~~_____~~) in regime di comunione dei beni direttamente dai Signori ~~_____~~ proprietari precedenti del bene medesimo in quanto ereditato a seguito di denuncia di successione familiare.

In data **10/07/2008** Trascrizione a favore della Signora ~~_____~~ dal Tribunale di Genova con Provvedimento Presidenziale di Separazione Giudiziale con assegnazione della stessa abitazione (diritto con facoltà di godimento ai sensi art. 155 quater c.c.) Registro Particolare 17754, Registro Generale 27094 Repertorio 1158/2008 del 2/5/2008.



In data **11 Giugno 2009** il Signor ██████████ ha ceduto la quota 1/2 della propria proprietà alla ██████████ nata a ██████████ il ██████████ con atto pubblico (Notaio Liviera Zugiani Silvio N. 10067.1/2010 con voltura in atti da 11/5/2010 Repertorio n. 5943)

In base al certificato di residenza allegato l'appartamento risulta occupato dalla Signora Boiardi Patrizia dal 19/06/1972.

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 Corso Montegrappa 28- 30 che ammontano al 3 Aprile 2017 ad euro 9.565,02 oltre alle spese legali ad esecuzione della presente espropriazione immobiliare.

(vedi allegato 12).

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 2/5/17)

██████████ nata ██████████

Trascrizioni a favore :

- **3/5/1999** - Atto tra vivi- compravendita Registro Particolare 8086 Registro Generale 11779 Notaio Porcile Andrea Repertorio 41121 del 9/4/1999
- **29/3/2004** - Atto tra vivi- compravendita Registro Particolare 7291 Registro Generale 12842 Notaio Morra Flavio Repertorio 188895/5712 del 4/3/2004
- **10/7/2008** - Atto giudiziario -provvedimento presidenziale separazione giudiziale con assegnazione abitazione Registro Particolare 17754 Registro Generale 27094 Tribunale di Genova Repertorio 1158/2008 del 2/5/2008



Trascrizioni contro :

- **3/2/2005** - Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Esattoriale - GestLine S.p.A. Registro Particolare 970, Registro Generale 4731 Repertorio 103305/48 del 25/1/2005.
Annotazione n. 2906 del 5/10/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **6/5/2013** - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Giudice di Pace Registro Particolare 1380 Registro Generale 13283 Repertorio 17485/2010 del 25/11/2010 su bene immobiliare sito in Genova Cso Montegrappa 25 C interno 9 piano S1 identificato al Catasto alla Sez. GEC, Foglio 49 Part. 49 Sub. 66 Autorimessa C/6
- **6/5/2013** - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Giudice di Pace Registro Particolare 1381 Registro Generale 13284 Repertorio 15721/2010 del 10/02/2012 su bene immobiliare sito in Genova Cso Montegrappa 30 interno 7 identificato al Catasto alla Sez. GEC Foglio, Foglio 49 Part. 21 Sub. 32 Abitazione di tipo economico cons. 4,5 vani
- **29/7/2016** - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili Registro Particolare 16426 Registro Generale 22989 Ufficiale Giudiziario Repertorio 6497 del 7/7/2016

nata a: _____

Trascrizioni a favore :

- **5/3/1998** - Atto tra vivi- compravendita Registro Particolare 3836 Registro Generale 5217 Notaio Porcile Andrea Repertorio 39321 del 25/2/1998
- **10/3/2008** - Atto tra vivi- compravendita Registro Particolare 4533 Registro Generale 7754 Notaio Morello Aurelio Repertorio 125561/22684 del 25/2/2008
- **21/5/2008** - Atto tra vivi- compravendita Registro Particolare 12416 Registro Generale 19406 Notaio Morello Aurelio Repertorio 125891/22909 del 5/5/2008
- **23/6/2009** - Atto tra vivi- compravendita Registro Particolare 13849 Registro Generale 19781 Notaio Liviera Zugiani Silvio Repertorio 5943/1532 del 11/6/2009

- **11/5/2010** Rettifica ad atto tra vivi - compravendita Registro Particolare 10067 Registro Generale 15068 Notaio Liviera Zugiani Silvio Repertorio 5943/1532 del 11/6/2009

Trascrizioni contro :

- **5/3/1998** - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Registro particolare 1002 Registro Generale 5218 Notaio Porcile Andrea Repertorio 39322 del 25/2/1998 - Documenti successivi correlati :

Comunicazione n. 2729 del 21/3/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/2/2008 - CANCELLAZIONE TOTALE eseguita in data 28/3/2008

- **13/7/2000** - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Registro particolare 5132 Registro Generale 20314 Notaio Poli Margherita Repertorio 11863 del 11/7/2000 - Documenti successivi correlati :

Annotazione n. 3253 del 1/9/2009 CANCELLAZIONE TOTALE

- **3/3/2008** - Atto tra vivi- compravendita Registro Particolare 4059 Registro Generale 6922 Notaio Morello Aurelio Repertorio 125561/22684 del 25/2/2008

- 10/3/1998 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Registro Particolare 1710 Registro Generale 7755 Notaio Morello Aurelio Repertorio 125595/22710 del 5/3/2008 - Documenti successivi correlati :

- 1 Annotazione n. 687 del 1/4/2015 (Surrogazione art. 120 D.Lgs 385/1993)

- 2 Annotazione n. 3007 del 17/8/2016 (Surrogazione art. 120 D.Lgs 385/1993)

- **29/7/2016** - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Pignoramento Immobili Registro Particolare 16426 Registro Generale 22989 Ufficiale Giudiziario Repertorio 6497 del 7/7/2016

(*vedi allegato 13*).

5. Regolarità Urbanistica e Edilizia

Da verifiche eseguite presso l'ufficio Cartografico e Consistenza del Comune di Genova risulta che l'immobile individuato dai *civici 28-30 di Corso Montegrappa* è privo di progetto edilizio ed è risalente attorno agli anni 1935 ovvero prima di ogni normativa recente che prevedesse la presentazione del Progetto Edilizio Legge Urbanistica n. 1150 del 1942 ovvero gli anni appena successivi alle prescrizioni tecniche dettata dal 1°



Regolamento Edilizio “ Moderno “ deliberato dal Podestà di Genova n.° 2065 in data 30/08/1929.

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 l’esistenza .

Identificazione Topografica

Il fabbricato individuato dal *civico 30 di Corso Montegrappa* ricade nella tavola n. **90** dell’Unione del Piano Topografico del Comune di Genova scala 1:2000.

(*vedi allegato 9*).

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 38 (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 10*).

Regolarità catastale e edilizia :

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

- La planimetria Catastale depositata è risultata essere quella storica risalente al 27 / 11/ 1937 e mai aggiornata a seguito delle modifiche interne eseguite;
- La visura storica catastale aggiornata nella quale non si sono riscontrate indicazioni di variazioni e modifiche avvenute a seguito della data di acquisto del bene medesimo;
- Dalla consultazione delle pratiche relative al condono edilizio ai sensi della Legge 724/1994 e Legge 326/2003 non sono emerse consegne, ne specifiche richieste.
- Dalla visualizzazione delle pratiche edilizie dal 1995 ad oggi, presenti nel data-base del Comune è emerso che risulta presente il progetto di opere interne Articolo 26 con protocollo 1965 /1999 del 6/4/1999 a nome del tecnico Geom. Marco Mangini richieste dal Signor ~~XXXXXXXXXX~~

Analizzando quindi lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo avvenuta in data 29/03/2017 e raffrontandolo con la planimetria catastale a mani dello scrivente possiamo affermare che la stessa deve essere aggiornata al fine di poter ritenere l'unità immobiliare in questione regolare sotto il profilo urbanistico – edilizio.

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.

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 1.250 e i 1.850 euro . (*2 semestre 2016*) (*vedi allegato 11*).

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 centrale* con codice di zona C09, e microzona catastale n. 56 .



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 1100 Euro /mq ottenendo pertanto una quantificazione complessiva pari a :

Superficie Commerciale	Valore a mq	Valutazione immobiliare
64	1.100	€ 70.400,00

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 192,00 assunto quale costo di costruzione 500 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
192,00	€ 450,00	€ 86.400,00
Decremento per stato d'uso e vetustà immobile	20 % valore complessivo	€ 17.280,00
	Totale valore immobile	€ 69.120,00



4) (Stima immobiliare mediante valutazione analitica) Si analizza l'immobile oggetto in base della propria redditività annuale in caso di affitto del medesimo bene a canone di mercato libero. Al fine di ricavarci il reddito netto annuale viene trattenuto circa il 27 % per detrazione di imposte varie, oneri di manutenzione, ecc. Si verifica quindi la corrispondenza tra il reddito netto così calcolato e il valore ipotetico del Capitale impegnato al tasso del 2,5 %.

Reddito Mensile	Numero mesi	Reddito Annuo Lordo
€ 300,00	12,00	€ 3.600,00
Detrazione per imposte, oneri manutentivi, ecc	30 % del R.L.	€ 1.080,00
	Reddito netto annuo	€ 2.520,00
Valore immobile =	Valore Capitale al tasso del 3 %	€ 84.000,00

Stima "media" finale e Valore a base d'asta :

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, stima immobiliare con valutazione analitica,) si procede, per riscontrare il valore dell'immobile, alla esecuzione del valore medio di riferimento :

1	Stima immobiliare con valore a mq	€ 70.400,00
2	Stima immobiliare con valutazione a vano	€ 67.500,00
3	Stima immobiliare con valore intrinseco	€ 69.120,00
4	Stima immobiliare con valutazione analitica	€ 84.000,00
	Somma delle stime ottenute	€ 291.020,00
	Valore Medio del bene immobiliare	€ 72.755,00
	VALORE IMMOBILE A BASE D'ASTA	€ 70.000,00
	(con arrotondamento finale)	



Certificazione Energetica

Per poter mettere all'asta il bene sopradetto, 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 1 del 22/01/2009, ho richiesto ad un mio collaboratore **Ing. Nicola Criniti** tecnico regolarmente iscritto alle lista Certificatori Energetici della Regione Liguria al numero 503 e abilitato al rilascio di tale dichiarazione di provvedere ad eseguire tale attestazione .

A tal fine è stato redatto *l'Attestato di Prestazione Energetica* codice identificativo **07201717867** del 3/5/2017 che ha attribuito a tale appartamento l'appartenenza alla classe **F** con l'indice di prestazione energetica non rinnovabile EP gl,nren 144,66 KWh/mq anno che viene allegato in copia.

(vedi allegato 14).

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, 09 Maggio 2017

Dott. Arch. Pier Ugo Borghi



A handwritten signature in black ink that reads "Pier Ugo Borghi".



DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE COME C.T.U.

- OPERAZIONI PERITALI :

- Nomina con ordinanza, in data , 20/01/2017 esperto nella procedura sopra epigrafata dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Paola Zampieri
- Giuramento in sede dell'udienza in data 2/2/2017
- Invio Raccomandate in data 06/02/2017
- Inoltro richiesta Accesso Forzoso 4/3/2017
- Accesso con Sovemo sopralluogo all'u.i. 29/03/2017

- 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
- N. 2 Copia Raccomandate di inizio operazioni peritali
- N. 3 Copia R/R con consegna a mano
- N. 4 Richiesta accesso forzoso con preventivi fabbro
- N. 5 Verbale accesso forzoso Sovemo (copia)
- N. 6 Visura Storica Catastale
- N. 7 Planimetria Catastale del bene immobiliare A/3
- N. 8 Planimetria del rilievo della u.i. effettuata il 29.03.17
- N. 9 Stralcio Toponomastica e PUC vigente
- N. 10 Stralcio vincoli geologici scala 1: 5.000
- N. 11 Tabella Valori OMI Agenzia del Territorio di riferimento
- N. 12 Oneri di natura condominiale
- N. 13 Aggiornamento Ispezione Ipotecaria
- N. 14 Attestazione di prestazione energetica
- N. 15 Rilievo Fotografico 7 pagg.
- N. 16 Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis Lg. 80/2005

- FOGLIO INFORMATICO / SCHEDA RIEPILOGATIVA

- ISTANZA LIQUIDAZIONE ONORARIO PROFESSIONALE



Pier Ugo Borghi



