

Tribunale di Genova
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: _____

creditori intervenuti: ...

contro: _____

N° Gen. Rep. 348/2014

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2015 ore 10:00

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ROSARIO AMMENDOLIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Unità immobiliare ad uso abitativo, facente parte di fabbricato condominiale, sita in Genova Via Campomorone civ. 33/B (int. 15) contraddistinta dai seguenti estremi catastali: Catasto fabbricati, Sezione Urbana PON, foglio 3, particella 93, Subalterno 43.

Esperto alla stima: Arch. Davide Avigo
Codice fiscale: VGADVD77D09A052S
Partita IVA: 02108330065
Studio in: Corso Cavour 33/B - 15011 Acqui Terme
Telefono: 0144.441367
Fax: 0144.441367
Email: davide@studioada.org
Pec: davide.avigo@pcert.it



-Premessa e svolgimento operazioni peritali-

In esecuzione dell'incarico conferitomi in data 03 aprile 2015 dal G.E. Dott.ssa Alessia SOLOMBRINO per l'Esecuzione Immobiliare n. 348/2014, il sottoscritto Arch. Davide Avigo (C.F. VGADVD77D09A052S), nato ad Acqui Terme (AL) il 09 aprile 1977 e ivi residente, con studio professionale ad Acqui Terme (AL) in Corso Cavour 33/B, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori (O.A.P.P.C.) della Provincia di Alessandria al n° 1033 (Sez. A), espone la seguente relazione tecnica di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobiliari pignorati.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto tecnico ha dato inizio alle operazioni peritali, esaminando la documentazione ricevuta, eseguendo le necessarie ricerche presso gli enti-uffici competenti (Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, Ufficio Edilizia privata-Urbanistica del Comune di Genova) effettuando i necessari sopralluoghi, accertamenti tecnici e raccogliendo gli opportuni dati elementari di mercato al fine di pervenire alla valutazione richiesta.

Al fine dell'espletamento dell'incarico, in sintesi, sono state condotte le seguenti attività:

- esame degli atti del procedimento;
- comunicazioni sopralluogo per svolgimento operazioni peritali;
- verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
- verifica e identificazione catastale degli immobili;
- acquisizione delle planimetrie, mappe catastali e di progetto (ove presenti);
- richiesta documentazione contabile/gestionale relativa all'immobile e acquisizione della stessa presso all' Amministratore pro-tempore del fabbricato;
- contatti e sopralluogo con il Custode Giudiziario dell'immobile;
- ricognizioni e sopralluoghi su ciascun bene costituente il lotto di vendita, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica, esecuzione di rilievi metrici integrali (ove necessario) degli immobili e delle relative pertinenze, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;
- accertamento della regolarità dei fabbricati sotto il profilo edilizio-urbanistico;
- accessi presso i competenti Uffici comunali al fine di ottenere copia delle eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94;
- acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadramento territoriale ed urbanistico;
- ricerche di mercato da fonti dirette e indirette;



La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.

Detti valori, di libero mercato all'attualità, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili versano.

Per l'accesso e la visione degli immobili pignorati, lo scrivente perito ha inviato comunicazione al debitore esecutato, a mezzo raccomandata A/R n. 150148419537, alle parti e al Custode Giudiziario a mezzo email/ PEC agli indirizzi reperiti agli atti, fissando la data del sopralluogo per il giorno 27/04/2015 alle ore 10:00 presso gli immobili oggetto della presente relazione siti nel Comune di Genova(GE) in Via Compomorone civ. 338, interno 15.

Alla data e all'ora stabilita erano presenti:

- Il custode giudiziario Dott. Alessandro Ronco (per So.Ve.Mo.)
- Il debitore esecutato .
- L'inquilino, attualmente occupante dell'immobile, generalizzato nella persona del Sig.

(vedasi anche l' allegato verbale di sopralluogo)

In fase di sopralluogo è stato possibile prendere visione dei beni pignorati, delle relative pertinenze, effettuare le opportune verifiche, procedere ai controlli/rilievi metrico-dimensionali ed eseguire il rilievo fotografico generale del bene.

Tutto quanto sopra premesso, in assolvimento al mandato affidatogli dall' ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto tecnico si pregia esporre quanto segue.

Fanno parte integrante della presente relazione gli allegati in essa riportati e/o separatamente forniti.

1. Perizia con allegato fotografico interno e altri allegati interni;
2. Fascicolo allegati esterni parte integrante della presente perizia.



Beni in Genova (Genova)
Località/Frazione zona Pontedecimo
Via Campomorone 33/B

Lotto: 001

Individuazione e descrizione generale dei beni:

L'unità immobiliare pignorata, appartamento per civile abitazione posto al 4° piano, fa parte di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Genova e più precisamente in Via Campomorone al civ. 33B

La palazzina, ove presente l'appartamento in oggetto, è composta da un unico corpo di fabbrica a 5 piani fuori terra, con affaccio principale sulla adiacente via pubblica (ovvero S.P. n. 5 "della Bocchetta", strada che si collega a sud con la provinciale 35 dei Giovi nei pressi del quartiere genovese di Pontedecimo)

L'appartamento si presenta distributivamente composto da un ingresso con corridoio a servizio dei seguenti vani costituenti l'unità immobiliare:

- soggiorno
- cucina
- n. 2 camere da letto;
- servizio igienico;
- ripostiglio

L'immobile in oggetto risulta inoltre avere i seguenti spazi accessori diretti:

- balcone affacciante su via Campomorone (accessibile dai vani soggiorno e cucina)

[Dalla verifica circa la completezza e la corrispondenza dei documenti presenti agli atti, si è constatato che:

- sono correttamente individuati i beni oggetto di pignoramento, riguardo ai dati catastali e ai registri immobiliari;*
- agli atti non risulta la visura storica dell'immobile e la planimetrie catastale del cespite pignorato; tali documenti vengono integrati dal sottoscritto, previo accesso agli uffici dell'Agenzia del Territorio e si allegano alla presente relazione di stima;*
- il pignoramento riguarda un bene immobile e comprende una quota di proprietà di provenienza ereditaria con accettazione della medesima non trascritta a cura dell'erede (debitore esecutato);*
- la trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 20/05/2014, attribuisce una quota di piena proprietà (1/1) in capo al debitore esecutato. Tale quota, come meglio indicato a seguito, non è avvalorata da atti debitamente trascritti nei registri immobiliari;*
- L'immobile oggetto del presente procedimento risulta in capo al debitore esecutato per la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$. Sulla restante quota dei $\frac{3}{4}$ - già di proprietà della madre dell'esecutato (deceduta in data 14/10/2012) - ad oggi non risultano trascritti atti di accettazione dell'eredità a favore del figlio, unico erede].*



Riscontrato quanto sopra ed esaminata la documentazione agli atti, lo scrivente perito provvede alla stima dell' unità immobiliare pignorata, secondo i quesiti posti ed illustrati dal G.E. in fase di conferimento d'incarico.

- **La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**
SI
- **La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?**
NO

Annotazioni: rilevato mancato rispetto del principio della continuità delle trascrizioni nei passaggi del bene per successione (vedasi anche ispezioni di conservatoria allegate alla perizia).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Genova (Genova) CAP: 16164 frazione:-

- zona Pontedecimo, Via Campomorone 33B

Quota e tipologia del diritto

Tipologia del diritto: $\frac{1}{4}$ piena Proprietà.

Cod. Fiscale:

Residenza: Via L. Olivari 2/5 - Genova - Stato Civile:

Celibe - Regime Patrimoniale: Libero da vincoli matrimoniali - Ulteriori Informazioni sul debitore:--

Eventuali comproprietari:

- Tipologia del diritto: $\frac{1}{4}$ piena Proprietà

Note: La

vedasi risultanze dello Stato civile allegate alla presente perizia). Dichiarazione di successione e/o relative trascrizioni: assenti.

Identificato al Catasto Fabbricati del comune censuario di Genova (sez. urbana PON):

Intestazione:

Estremi NCEU: foglio 3, particella 93, subalterno 43, scheda catastale 34553

Indirizzo: Via Campomorone 33 B, interno 15, piano quarto, sezione censuaria Genova (sezione urbana PON), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie --, rendita € 400,25 euro

Derivante da: Variazione del 17/11/2008 n. 53430.1/2008 in atti dal 17/11/2008 (protocollo n. GE0411356), variazione per modifica identificativo. Particella costituita dalla soppressione della particella NCEU PON foglio 3, part. 502, sub. 43 per allineamento mappe.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 319,58

Confini: Vano scala, unità abitativa complanare interno 16, chiostrina, unità abitativa complanare interno 15 (scala A), Via Campomorone, unità abitativa complanare interno 14. Fatte salve più precise coerenze.

Note generali: --



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona o meglio l' "unità urbanistica" ove ubicato il fabbricato oggetto della presente procedura è il comprensorio del Comune di Genova facente parte del Municipio V – Valpocevera , territorio di riferimento comprendente gli ambiti circoscrizionali di Rivarolo - Bolzaneto – Pontedecimo; quartieri all'estrema periferia settentrionale del comune di Genova; la valle si sviluppa perpendicolarmente alla linea di costa a ponente di Genova e comprende i comuni di Campomorone, Ceranesi, Mignanego, Sant'Olcese e Serra Riccò e i quartieri genovesi (un tempo comuni autonomi) di Pontedecimo, Bolzaneto, Rivarolo oltre che Sampierdarena e Cornigliano, tra i quali sfocia il Polcevera.

Si è soliti suddividere la vallata in Bassa Val Polcevera, che comprende il tratto da Pontedecimo alla foce, dal 1926 integrato nel comune di Genova, e Alta Val Polcevera, comprendente le vallate dei principali affluenti.

L' ambito territoriale di cui sopra, fa registrare circa 63.176 abitanti (10,4% sul totale di Genova).

La zona è attraversata dalla ex Strada statale 35 dei Giovi, ora provinciale SP35, che nel percorso attuale ricalca in gran parte la vecchia "Via Nazionale" e dall'Autostrada A7, Genova - Milano di cui ospita il casello a Bolzaneto.

Da Bolzaneto e Pontedecimo partono, inoltre, diverse strade provinciali che collegano il fondo valle con i centri dell'Alta Valpolcevera (Campomorone, Ceranesi, Sant'Olcese, Serra Riccò e il Santuario della Guardia).

La Valpolcevera è attraversata dalla linea ferroviaria dei Giovi Genova Sampierdarena - Ronco Scrivia via Busalla (linea percorsa esclusivamente da treni regionali, provenienti da Alessandria, Arquata Scrivia, Novi Ligure e Busalla, diretti a Genova Brignole, e viceversa); le stazioni presenti nella Valpolcevera sono Rivarolo, Bolzaneto, San Quirico-San Biagio, Pontedecimo e Piano Orizzontale dei Giovi. I treni a media e lunga percorrenza per Milano e Torino, invece, vengono instradati sulla linea succursale dei Giovi, che attraversa la Valpolcevera parallelamente a questa, ma senza stazioni tra Sampierdarena e Ronco Scrivia, tranne quella di Mignanego (loc. Ponterosso), servita però solo da pochi treni locali.

Nella zona erano sorte fin dall'inizio del secolo, alcune piccole attività industriali, ma fu solo con la costruzione della ferrovia e l'arginatura del torrente, tra il 1849 e il 1853, che alcune grandi industrie trovarono collocazione in aree in precedenza occupate dal greto del torrente, determinando anche un significativo incremento demografico: il censimento del 1881 constatò che la popolazione di recente immigrazione aveva superato quella originaria dei vari centri.

Nel secondo dopoguerra l'espansione edilizia conseguente all'aumento di popolazione ha finito per occupare quasi tutti gli spazi verdi intorno ai primitivi borghi-insediamenti abitativi della zona. Con l'espansione urbanistica nella parte inferiore della valle si era creata una conurbazione industriale, formalmente sancita nel 1926 dall'aggregazione al comune di Genova, dei comuni della bassa Valpolcevera che insieme ad altri 12 comuni della Val Bisagno, del Ponente e del Levante andarono a costituire la cosiddetta "Grande Genova".

Il dopoguerra è stato pesantemente contrassegnato in alcune aree (San Quirico e Fegino in particolare) dall'insediamento di industrie e depositi petroliferi, parallelamente al declino delle storiche aziende sorte sul finire dell'Ottocento, oltre che da uno sviluppo urbanistico incontrollato. In particolare nel secondo dopoguerra l'espansione urbana divenne impetuosa e talvolta disordinata, non sempre ispirata a corretti criteri urbanistici; anche la nuova viabilità non è stata sempre rispettosa dei diritti degli abitanti, con i viadotti autostradali e ferroviari molto vicini alle case o che addirittura le sovrastavano.



Tra gli anni cinquanta e gli anni settanta in diverse zone collinari della Val Polcevera, come in altre zone di Genova, furono edificati quartieri di edilizia popolare, privi o quasi di servizi e centri di aggregazione, oggi giudicati veri "mostri" urbanistici.

A partire dagli anni settanta la Val Polcevera ha fortemente risentito della crisi industriale che ha interessato Genova, lasciando in abbandono vaste aree

A partire dagli anni ottanta-novanta, lo smantellamento degli impianti petroliferi e l'insediamento di piccole e medie industrie non inquinanti, centri commerciali e di servizi, ha dato inizio ad un riassetto urbanistico più equilibrato, con il recupero ad usi produttivi e residenziali di aree degradate, in passato occupate da industrie e poi abbandonate a sé stesse.

La zona, come altre dell' ambito territoriali del ponente genovese ,definitesi urbanisticamente nel dopoguerra, si contraddistingue – da un lato – per dotazione di urbanizzazioni primarie principali (servizi a rete, viabilità principale) e di urbanizzazioni secondarie (scuole dell'obbligo, uffici pubblici e di quartiere) sufficienti; dall'altro per carenza nelle immediate vicinanze di altri servizi e spazi di tipo collettivo e per la distanza significativa dal centro cittadino. Tali caratteristiche rendono l'idea di un *complessivo standard di qualità della vita "mediocre"*.

Il contesto del quartiere, urbanisticamente nato per abitazioni di tipo economico-popolare, contribuisce inoltre ad aggravare connessi aspetti negativi (traffico, rumori, insediamenti produttivi, ecc.) che solo in parte sono bilanciati dalla facilità di accesso alla zona, dalla relativa congestione (presente in modo più "moderato" rispetto ad altre zone della città più centrali), e dalla vicinanza di esercizi commerciali e servizi vari.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Importanti centri limitrofi:

Pontedecimo, Genova Sampierdarena, Bolzaneto, Rivarolo, Campomorone

Distanze di riferimento dai principali centri: circa 1,5 km da Pontedecimo, circa 1,2 km da Campomorone, circa 14 km da Sampierdarena e circa 21 km dal centro di Genova.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di sufficienti servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: --

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e miste artigianali/industriali/commerciali

Attrazioni paesaggistiche: zone appartenenti all' Alta Via dei monti liguri.

Attrazioni storiche: Ville storiche, architetture religiose, Santuari, forti.

Principali collegamenti pubblici: Bus , treno, casello autostradale (Bolzaneto)

Servizi offerti dalla zona: Aree commerciali, uffici pubblici, scuole, presidi sanitari.



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Soggetto terzo, estraneo alla presente procedura, senza alcun titolo.

Note: Non risultano registrati contratti di locazione o comodato d'uso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Vedere annotazioni sotto riportate [*]

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

[*] -Spese delle presente procedura a carico dell'aggiudicatario: (decreto trasferimento/cancellazione pregiudizievoli)

Decreto di trasferimento (imposte catastali e di registro del decreto di trasferimento) registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e pagamento della tassa di registro. In particolare, l'importo della trascrizione del decreto di trasferimento ammonta ad euro 149,00 oltre il pagamento di valori bollati pari a euro 16,00 per ogni quattro pagine del decreto; il costo della registrazione del decreto di trasferimento cambia a seconda se l'aggiudicatario intenda o meno beneficiare dei benefici di prima casa. In tal caso la tassa di registrazione è pari al 2% dell'importo di aggiudicazione; diversamente è del 9%. (in presenza dei requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa": imposta di registro del 2%, imposta ipotecaria fissa di 50 euro, imposta catastale fissa di 50, in caso contrario: "; imposta di registro del 9% imposta ipotecaria fissa di 50 euro, imposta catastale fissa di 50 euro).

Cancellazione pregiudizievoli (se l'aggiudicatario intende esonerare il professionista delegato dalla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, di cui è fatto ordine nel decreto di trasferimento) il costo ammonta ad euro 262,00 per la cancellazione del pignoramento; ad euro 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria; mentre varia nel caso di cancellazione dell'ipoteca giudiziale, in quanto è pari allo 0,50% sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria, e in più occorrono euro 59 di tassa di bollo ed euro 35 di tassa ipotecaria. A tali importi è poi da aggiungere l'onorario del professionista delegato alla vendita.

(Le presenti indicazioni riassuntive si intendono a carattere informativo e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'effettiva somma dovuta dovrà essere calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate e quindi richiesta all'aggiudicatario).



4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di E contro / /
 - derivante da: Concessione a
 Garanzia di Mutuo – per un importo di € 150.000

Rogito: Notaio Cattanei Federico di Genova in data 29/04/2014 ai nn. 13048/5470 -
 iscritto/trascritto a Genova in data 30/04/2014 ai nn. 13797/ 2752

Note: ipoteca erroneamente iscritta a carico della quota di ½ ciascuno della piena
 proprietà.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di " contro

 derivante da: Decreto ingiuntivo – per un importo di € 110.000 -
 Pubblico ufficiale Tribunale di Genova in data 06/10/2011 ai nn. 2384/2011 -
 iscritto/trascritto a Genova in data 14/10/2011 ai nn. 33972/ 6102

Note: contro la quota di ¼ della piena proprietà

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di " contro

 rivante da: Decreto ingiuntivo – per un importo di € 110.000 -
 Pubblico ufficiale Tribunale di Genova in data 06/10/2011 ai nn. 2384/2011 -
 registrato Genova - iscritto/trascritto a Genova in data 01/04/2014 ai nn. 7260 /951

Note: contro la quota di ¾ di piena proprietà (iscritta in
 estensione dell'iscrizione ipotecaria di cui al punto precedente, per la quota
 pervenuta, , successivamente al decesso della madre

ma senza alcun atto debitamente trascritto nei registri immobiliari

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di contro
 - derivante da: Atto esecutivo (pignoramento immobili)

Pubblico ufficiale - Unep Corte Appello Genova in data 12/05/2014 ai nn. 4386/2014
 iscritto/trascritto a Genova in data 20/05/2014 ai nn. 11490 /9066

Note: trascrizione contro er la piena proprietà (quota 1/1).

**La quota indicata nell'atto di pignoramento, attualmente, non è supportata da alcun
 atto debitamente trascritto nei registri immobiliari.**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [Faded text]

- In forza di Denuncia di Successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

A rogito: --

Registrata presso l'Ufficio successioni di Genova in data 31/01/1989 ai nn. 24/5015 - trascritto a: Genova in data 01/06/1989 ai nn. 14908/9064

Note: Certificato di denunciata successione

del 31-08-1989. Soggetti a favore:

Titolare/Proprietario:

- In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Armando Castiglione di Busalla (GE) in data 21/07/1971 e 20/09/1971 , trascritto a: Genova in data 09/05/1972 ai nn. 10264/ 8087

Titolare/Proprietario:

- In forza di società/soggetto costruttrice

6. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA:

6.1 Pratiche edilizie:

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio

Oggetto: Nuova costruzione

Presentazione in data 1963 al n. di prot. 2274/63 ll.pp.

Rilascio in data 22/04/1964 con il n. 26558

Abitabilità/agibilità in data 17/03/1971 con il n. 368



6.2 Destinazione urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Piano Urbanistico Comunale (PUC) , approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e succ
Zona omogenea:	<u>BB-RQ</u> funzione caratterizzante: residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Disciplina interventi edilizi sugli edifici esistenti come da art. 63 NTA vigenti. Tipologia residenziale indicata dalla NTA: "Residenziale di riqualificazione, caratterizzata dalla inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nella quale l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica ancorché avente carattere puntuale".
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO
Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idrogeologico:	SI Area urbanizzate con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di <i>cautele speciali</i> .
Altri Vincoli:	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Zona residenziale edificata "satura"



Rapporto di copertura:	Zona residenziale edificata "satura"
Altezza massima ammessa:	--
Volume massimo ammesso:	Zona residenziale edificata "satura"
Altro:	Gli interventi sugli edifici esistenti devono essere finalizzati alla riqualificazione, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli edifici e degli spazi liberi. Per le tipologie di interventi ammessi si rimanda alle già citate disposizioni delle NTA vigenti Ammessi, principalmente, interventi di: manutenzione straordinaria, risanamento, ristrutturazione, eventuali cambio d'uso e frazionamenti-accorpamenti di u.i. (limitatamente agli edifici compatibili)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Conformità edilizia:

7.1 Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: --

Regolarizzabili mediante: --

Descrizione delle opere da sanare: --

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica (fabbricato):

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: --

Regolarizzabili mediante: --

Descrizione delle opere da sanare: --

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



7.3 Conformità catastale:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Volture soggetti intestatari non aggiornate e planimetria non conforme.

Regolarizzabili mediante: Procedure "Voltura" per aggiornare le intestazioni catastali /adeguare le relative situazioni patrimoniali e "Docfa" per denuncia variazione (aggiornamento planimetrico per diversa distribuzione degli spazi interni).

Descrizione delle opere da sanare: aggiornamento delle intestazioni catastali/adeguamento delle relative situazioni patrimoniali e variazione per diversa distribuzione interna.

Oneri Totali: si stimano € 600,00, oltre spese e diritti.

Note: --

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: Dal confronto tra lo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale a mani dello scrivente, si è riscontrata una lieve difformità di rappresentazione dell'unità immobiliare (in planimetria non risulta indicato il vano ripostiglio); pertanto non vi è piena regolarità catastale poiché lo stato dei luoghi differisce dalle planimetrie presenti agli atti (l'immobile risulta difforme per la diversa distribuzione interna). Sarà quindi necessario effettuare la denuncia di variazione catastale (pratica catastale " Docfa" - denuncia di variazione) oltre, come già sopra segnalato, all'aggiornamento delle intestazioni catastali.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

(acquisite - in data 10/07/2015 - dall'amministratore pro-tempore del caseggiato Sig. Verardo Gian Pietro, associato Anaci Genova).

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 1.600,00 €

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate, ma non ancora scadute al momento della perizia: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: circa 1.100,00 € (n. 3 rate di gestione)

Millesimi di proprietà: 319,58

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Rampa di scala per l'accesso all'atrio condominiale (da piano della strada pubblica), priva di ausili per il superamento facilitato. Fabbricato condominiale dotato di ascensore elettrico con cabina non fornita dei dispositivi/requisiti tecnici per la fruizione da parte di soggetti diversamente abili.



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non rilevati

Attestazione Prestazione Energetica Non presente/da acquisire

Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non Specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non rilevati

Avvertenze ulteriori: Non rilevate



Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Unità Immobiliare, posta al piano quarto di fabbricato condominiale, composta da ingresso di modeste dimensioni, corridoio, soggiorno, cucina abitabile (entrambi i vani con accesso al terrazzo posto sulla facciata principale del fabbricato, lato Via Campomorone), due camere da letto, servizio igienico e ripostiglio ubicato nella zona ingresso.

E' identificata all'interno 15 dello stabile (scala B)

1. Quota e tipologia del diritto

Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali informazioni sul debitore: --

Eventuali comproprietari:

Comproprietario:

-Superficie (lorda) complessiva di circa mq 83

-è posto al piano: quarto

-L'edificio è stato costruito nel: 1965 ristrutturato nel: 2003 (lavori di manutenzione straordinaria)

-L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 15 di interno, ha un'altezza interna di circa: 3 metri

-L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi, di cui fuori terra n. 5 e di cui seminterrati/interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni Generali dell'immobile:

L'immobile si presenta complessivamente in discrete condizioni di conservazione e manutenzione; l'unità immobiliare non necessita di interventi di manutenzione straordinaria. Gli impianti idrico, termico ed elettrico sono apparsi nella norma; le condizioni complessive di conservazione risultano sufficienti. Per gli impianti non si è potuti venire in possesso di alcuna documentazione di conformità; lo scrivente ritiene tuttavia che gli impianti, per quanto si è potuto constatare visivamente - anche se di non recente realizzazione - risultano soddisfare le condizioni minime di sicurezza. In relazione a quanto previsto dal D.M. 22.1.2008, n. 37, non risulta agli atti alcuna documentazione e comunque non è stato possibile reperire nulla al riguardo.



Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Copertura	tipologia: piana materiale: c.a. rivestito condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: fibrocemento coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: sufficienti
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti



Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: Split a parete con unità esterna collocata sul terrazzo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative



Informazioni relative al calcolo della consistenza**-CRITERI GENERALI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE-**

Per il computo della superficie commerciale, verranno considerate:

- A) Somma delle superficie dei vani principali
- B) Somma delle superficie dei vani a servizio diretto di quelli principali.
- C) Somma delle superficie delle pertinenze esclusive:
 - di ornamento
 - a servizio dell'unità, ovvero a servizio indiretto dei vani principali.

Pertinenze esclusive di ornamento:

- balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini

Pertinenze esclusive a servizio dell'unità:

- cantine, soffitte, locali a deposito, posti auto coperti e scoperti, box ecc.

Le precitate pertinenze accessorie saranno distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. stesso livello o se diverso con scala interna)

- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

Più nel dettaglio ci si atterrà alle seguenti prassi di misurazione :

- Muri perimetrali, divisorii e tramezze: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Vani principali e accessori diretti

- viene determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali

- la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso

- in assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

- Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

- Superficie degli elementi di collegamento verticale, (quali scale, rampe, e simili, interni alle unità immobiliari): computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

- Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (quali soffitte, cantine e simili) computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani dell'unità principale
- del 25 per cento qualora non comunicanti;

- Superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani dell'unità principale.
- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

- Superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare: computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie costituente l'unità principale, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
zona ingresso	sup lorda di pavimento	3,85	1,00	3,85
corridoio	sup lorda di pavimento	3,10	1,00	3,10
soggiorno	sup lorda di pavimento	20,10	1,00	20,10
cucina	sup lorda di pavimento	12,40	1,00	12,40
camera 1	sup lorda di pavimento	15,58	1,00	15,58
camera 2	sup lorda di pavimento	19,25	1,00	19,25
Servizio igienico	sup lorda di pavimento	4,80	1,00	4,80
ripostiglio	sup lorda di pavimento	0,98	1,00	0,98
Balcone	sup lorda di pavimento	11,65	0,30	3,49
<u>91,71</u>				<u>83,50 (arr.)</u>

Riepilogo superficie commerciale U.I.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Residenziale/ civile abitazione (economica)	Sup. lorda di pavimento	83,50	1,00	83,50
Note: --- Superficie lorda unità immobiliare comprendente le pertinenze con accesso diretto (terrazzo - coeff. ragguglio 30%)				
Tot.		<u>83,50</u>		<u>83,50</u>

Accessori: ---



Calcolo delle superfici – riepilogo coefficienti di ragguaglio

Tipologia ambiente	Computo superficie
Vani principali e accessori diretti	intera superficie
Vani accessori diretti comunicanti	superficie al 50%
Vani accessori indiretti comunicanti	superficie al 50%
Vani accessori indiretti non comunicanti	superficie al 25%
Balconi, terrazzi e simili comunicanti:	superficie al 30% fino a 25 mq; al 10% eccedente i 25 mq
Balconi, terrazzi e simili non comunicanti:	superficie al 15% fino a 25 mq; al 5% eccedente i 25 mq
Aree scoperte o assimilabili:	10% (fino al raggiungimento della superficie totale dei vani principali) 2% per le superfici eccedenti (percentuale variabile in funzione della categoria e della consistenza)



9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Stima sintetica-comparativa parametrica (con riferimento al metodo del confronto di mercato MCA – market comparison approach) sulla base delle quotazioni espresse dal mercato e mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione (stima per apprezzamenti e detrazioni). Nella stima, eseguita, a valore di mercato per comparazione con beni simili, si è tenuto conto delle condizioni di mercato, della natura, qualità, età e/o grado di vetustà, dello stato fisico, stato d'uso, stato di conservazione, modo di costruzione, decadimento, scadimento, inadeguatezza, obsolescenza ed ogni altra circostanza concomitante ed influente. L'analisi di mercato è stata effettuata su beni immobili simili a quelli oggetto di stima, con condizioni intrinseche ed estrinseche ordinarie, tali da poter essere oggetto di compravendita. Il prezzo medio unitario individuato è stato adeguato con idonei coefficienti che esprimano le effettive caratteristiche quantitative e qualitative (e soprattutto lo stato giuridico dell'immobile, nonché le particolari esigenze della procedura in oggetto) proprie del bene esaminato; l'analisi dei parametri viene effettuata in base alle potenziali varianze esistenti, tra il valore di una caratteristica del bene da stimare e il valore medio della medesima caratteristica, il tutto procedendo dal generale (contesto esterno, zona, posizione, ecc) al particolare (caratteristiche specifiche del fabbricato).

Per questo tipo di stima (che consideri anche la reciproca influenza delle varie caratteristiche) in generale, la formula è data da:

$$V_{imm} = \bar{V}_{imm} * (k_1 * k_2 * \dots * k_n) = \bar{V}_{imm} * \prod_{1}^n K_n$$

dove:

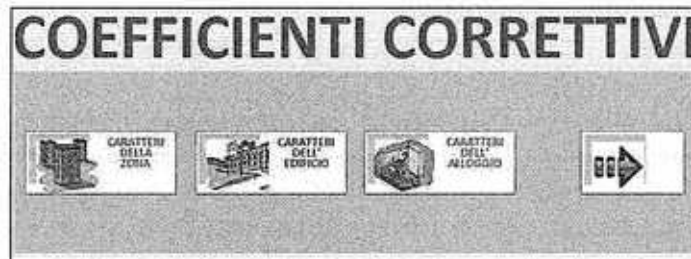
V_{mb} = valore immobile

K_n = coefficienti di aggiustamento

I coefficienti / rapporti di aggiustamento sono stati verificati preliminarmente con me tabellare (schede per l'assegnazione dei coefficienti di merito relative alle caratteristiche del l e successivamente ulteriormente "affinati" con il supporto dei database relazionale.



Rapporti strumentali di aggiustamento considerati



- Caratteristiche della zona
(rapporto strumentale complessivo della zona)

- Posizione
- Dotazioni funzionalità
- Estetico
- Caratteri sociali

- Caratteristiche dell'edificio
(rapporto strumentale complessivo dell'edificio)

- Dotazioni funzionalità
- Caratteristiche estetiche
- Caratteristiche sociali
- Caratteristiche di conservazione

- Caratteristiche dell'unità immobiliare
(rapporto strumentale complessivo delle singole unità o vani)

- Caratteri funzionali
- Caratteri estetici
- Posizione
- Caratteri conservativi

A conclusione dell'analisi dei rapporti strumentali, sopra indicati, il valore unitario del cespite oggetto di stima sarà dato da:

$$V_{imm,u} = S_c * (\Gamma * \Delta * \Omega)$$

dove:

- $V_{imm,u}$ = valore immobiliare unitario aggiustato;
- S_c = superficie commerciale complessiva;
- Γ = rapporto strumentale complessivo della zona;
- Δ = rapporto strumentale complessivo dell'edificio;
- Ω = rapporto strumentale complessivo dell'alloggio.

Dove i singoli rapporti strumentali considerati, possono essere espressi attraverso un coefficiente globale (espresso in termini di %) di rivalutazione o deprezzamento del bene oggetto di stima.



Parametri medi di zona per destinazione principale: (€/mq.) 1.180,00 - 1.630,00
(da rilevazioni di mercato dirette e indirette)

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2014

Zona: Genova (periferica Pontedecimo-Cesino, Microzona catastale n.32/codice zona: D25)

Tipologia: Residenziale economica

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.700,00

9.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare
- Agenzia delle Entrate: Osservatorio del Mercato Immobiliare (Banca dati delle immobiliari);
- Servizio Rilevazione valore immobili (fornito on-line dalla società Comas S.r.l.) (vi quotazioni determinati attraverso un indice di rivalutazione basato su algoritmi di c prendono in considerazione specifiche fonti di riferimento analizzate su base semestral del Territorio, Osservatorio del mercato Immobiliare, Valori Medi delle transazioni in Consulenti Immobiliari, Unioncamere. Il servizio, attivo pe tutti i comuni italiani, re valore commerciale minimo/medio/massimo dell'immobile, espresso in euro/mq.)
- Consulente immobiliare (gruppo "Il Sole 24 ore");
- Agenzie immobiliari presenti nella zona e/o ambito comunale;
- Federazione italiana agenti immobiliari professionali (Fiaip)
- Dati ISTAT;
- Informazioni acquisite in loco;
- Annunci aste e vendite giudiziarie.



9.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica con aggiustamento del valore ordinario (aggiunte o detrazioni al valore ordinario)

Destinazione	Superficie Equivalente (mq lordi)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale/ civile abitazione (economica)	83,50	€ 1.430,00	€ 119.405,00
Aggiunte e detrazioni al valore ordinario: [detrazione 4 % del valore] motivazione: condizioni o caratteristiche estrinseche zonali.			-4.776,20
			Valore Finale € 114.628,28

Valore corpo:	€ 114.628,28
Valore accessori:	€ 0,00
Valore complessivo intero :	€ 114.628,28
Valore complessivo diritto per quota (1/4) :	€ 28.657,20

Riepilogo:

ID	Superficie Lorda (mq)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	83,50	€ 114.628,28	€ 28.657,20



9.3 Valutazione corpi:**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. e per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 17.194,24
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizie e/o catastali: (oltre oneri, spese fisse, diritti di segreteria, ecc.)	€ 600,00
	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: Scarso/non frazionabile	

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 95.734,04
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	--
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 95.734,04

9.6 Regime fiscale della vendita

Privato

Imposta applicabile:

Secondo quanto previsto dalla normativa vigente, la vendita è soggetta ad Imposta di Registro in quanto il venditore è un soggetto "privato". Le aliquote da applicare saranno quelle in vigore alla data del regolare atto di trasferimento.



-Conclusione valutazione immobile-**PROBABILE VALORE DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA**

Si conclude, pertanto, che il più probabile valore di mercato, da porre a base d'asta, del lotto unico formato dal cespite oggetto di pignoramento e più precisamente dall' unità immobiliare (appartamento) sita nel Comune di Genova in Via Campomorone 33/B, int. 15 (posta al piano quarto di fabbricato condominiale), contraddistinta al N.C.E.U. del comune censuario di Genova alla Sezione Urbana PON foglio 3, particella 93, sub. 43

ammonti complessivamente a: € 95.734,04, arrotondato ad € 95.700,00

(diconsi euro novantacinquemilasettecento/00)

per un corrispondente valore di quota parte (pari a 1/4) di piena proprietà, in capo al debitore esecutato, **pari a € 23.925,00** (diconsi euro ventitremilanovecentoventicinque/00)

- Comunicazioni previste dall' art. 173bis, terzo comma, disp. aff. c.p.c

Il sottoscritto Arch. Davide Avigo, in qualità di esperto nominato nella presente procedura, invia copia delle presente relazione di stima al debitore esecutato a mezzo Raccomandata, ai creditori procedenti o intervenuti a mezzo email/PEC.

Il presente elaborato peritale viene depositato, comprensivo di allegati, presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione.

Si ritiene, con quanto sopra esposto, di aver assolto l'incarico conferitomi.

R rassegno la presente relazione di perizia di stima, ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per ogni eventuale delucidazione o chiarimento.

Acqui Terme (AL), li 14-07-2015

Data generazione:
14-07-2015 11:07:52

L'Esperto alla stima
Arch. Davide Avigo

