

TRIBUNALE DI GENOVA
Ufficio Esecuzioni immobiliari Civili

Procedura esecutiva n. 474/2016

Giudice Delegato:

VS

Relazione tecnico - estimativa di beni immobiliari

Esperto nominato
Geom. Marco Baldoni

***Immobile sito in Genova - Via Gaspare Murtola 21 C rosso
c/o civ. 11 A e 11B***



Albo professionale n.° 2279

1.1 CAPITOLATO PRIMO: INTRODUZIONE

1.2 - INCARICO E PREMESSE

Lo scrivente, Geometra Marco Baldoni, libero professionista con studio in Genova, Via G. Franchini 22/8 Sc.B, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova al n.° 2279 nonchè nell' Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice Esecutore del 13/02/2017, nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, veniva incaricato, di dare compiuta risposta al seguente letterale quesito:

a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. gli atti mancanti o inadeguati;

Provveda, quindi, alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi



Albo professionale n.° 2279

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, e andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi;

1. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte pena la decadenza.

2. Una sommaria descrizione del bene

3. La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni;

4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli con il suo carattere storico – artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



Albo professionale n.° 2279

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;
 - gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
 - le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc....) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, 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 e le altre trascrizioni pregiudizievoli

7) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il



Albo professionale n.° 2279

conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero l'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- 8) Rediga, anche avvalendosi di un tecnico abilitato, l'attestazione prestazione energetica (APE).

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione è giunta per tempo.
- Riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori.
- Formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.



Albo professionale n.° 2279

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia a mezzo posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

1.2 OPERAZIONI PERITALI

In primo luogo lo scrivente, assunto l'incarico, poiché l'esecutato risultava residente presso la Casa Comunale, preferiva richiedere accesso diretto all'Amm.re in quanto l'immobile è visibile senza dover accedere nell'unità con chiavi.

L'accesso avvenne in data 12 aprile 2017 alle ore 18,00 con l'ausilio di un condomino che consentì l'accesso all'autorimessa.

Durante il sopralluogo, lo scrivente accertava che l'immobile era destinato a posto auto coperto per 2 vetture, all'interno di un locale fondi variato nella destinazione d'uso originaria per creare box e posti auto.

Lo scrivente rilevò le dimensioni plano-volumetriche, le caratteristiche costruttive e quant'altro necessario per rispondere compiutamente al quesito posto dal G.E.

Preliminarmente all'accesso, attesa la mancanza, in atti, della planimetria catastale dell'immobile oggetto d'esecuzione, provvedeva a reperire, presso



Albo professionale n.° 2279

l'Ufficio delle Entrate – Territorio di Genova, Sezione Catasto, la planimetria ivi custodita; nonché le certificazioni catastali aggiornate e storiche dell'immobile di cui trattasi, carteggio poi versato in allegati.

Provvedeva quindi a ricercare per via telematica, all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, la documentazione in atti dell'immobile, al fine di verificare di questo, la regolarità edilizia, accertando la cronologia autorizzativa edilizia, di cui parlerà in seguito.

Durante il sopralluogo del 12 aprile 2017 venivano eseguite le ricognizioni utili alla stesura della presente relazione tecnico estimativa, ricognizione sostanziate in:

- identificazione del bene, comprensiva dei confini;
- verifica dello stato di possesso e di occupazione;
- rilievo dello stato di fatto;
- riprese fotografiche, del caso, riprese atte a rappresentare, con immediatezza, gli stati di fatto accertati.

Ultimate tutte le incombenze di cui a sopra era poi attuata, in studio, la restituzione grafica del rilievo eseguito in sito, quindi i... "raffronti del caso"... per gli accertamenti in punto regolarità urbanistica e catastale.



Albo professionale n.° 2279

Ultimate tutte le incombenze di cui a sopra era poi attuata, in studio sono state eseguite le più adeguate ricerche di mercato, con raffronto a immobili in zona compravenduti in tempi recenti da agenzie del settore immobiliare.

Dati di quotazioni immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio, OMI, erano poi definiti i parametri economici da utilizzarsi, nel caso di specie, per i processi estimativi del caso.

A seguire era poi allestita la presente relazione, relazione che era depositata, nei termini concessi, presso la competente Cancelleria, avuto cura di recapitarne copia al legale del Procedente e di adempiere alle altre formalità di cui in premessa.

- 1.3 ATTI DI PROCEDURA

Con atto di pignoramento Immobiliare del 1 luglio 2016, in allegati,

, nelle persone degli _____ e _____

chedeavano il pignoramento immobiliare per la quota dell'intero,

oltre successive occorrendo, del seguente immobile:

Comune di Genova Sez. Prà – foglio 12 mappale 480 sub. 114, categoria C/6 classe 3, mq. 38,00 Superficie catastale mq. 40,00 - rendita catastale € 310,08.



Albo professionale n.° 2279

- 1.4) DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.
- Relativamente ai Pubblici Registri dell'Agenzia del Territorio competente (Conservatoria), dalla data del 28 aprile 2017, sull'immobile in oggetto risulta quanto segue (**VEDI NOTE ALLEGATE**):
- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 12/04/2013 - Registro Particolare 7761 Registro Generale 11271 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 729/9990 del 07/02/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in GENOVA (GE)
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 22/07/2016 - Registro Particolare 15719 Registro Generale 21984 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 6828/2016 del 20/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GENOVA (GE)

Capitolo Secondo: Identificazione del cespite e criteri di stima

- 2.1 OGGETTO DELLA STIMA

Forma oggetto della presente stima, vista la nota di trascrizione di pignoramento versata in atti, vedasi in allegati:

- immobile sito in Comune di Genova senza numero interno, facente parte del locale distinto con il civ. 21 C r. (fondi del civ. 11 A e 11 B) di Via Murtola.
- composto da:



Albo professionale n.° 2279

unico vano delle dimensioni di circa mq. 36,00 utili, con accesso carrabile dal civ. 21 C rosso, senza divisioni rispetto al corridoio comune. Nell'unità è compresa una scala di collegamento interrotta sul solaio dividente, poiché originariamente i due piani erano collegati, come da informazioni assunte in loco.

- 2.2 CRITERI GENERALI E METODI DI STIMA

Tenuto conto dello scopo della stima, ovvero vendita delle ragioni dell' intero, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione delle ragioni oggetto di esecuzione, lo scrivente ha proceduto con il metodo per comparazione diretta, tenendo sempre in considerazione i valori **OMI**.

La stima "per comparazione diretta" si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili, tra di loro, con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.

Pertanto la valorizzazione è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti trattazioni avvenute nella zona d'ubicazione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura, ecc.; od estrinseca, quali pregi della ubicazione, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, presenza



Albo professionale n.° 2279

si rumorosità da esterni, ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite, quali dimensione dei vani, forma, regolarità edilizia e catastale ecc.

Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche dell'immobile, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Per il parametro di natura economica, questo è stato individuato nel prezzo a metro quadro corrente in zona, prezzo dedotto dalle più recenti trattazioni avvenute nel circondario; prezzo definito con il confronto di dati statistici dedotti dalla consultazione di pubblicazioni specialistiche, quali FIAIP, Osservatorio Immobiliare.

Capitolo Terzo: processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, delle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva qui introdotta, con il confronto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale.



Albo professionale n.° 2279

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

3.1.A - UBICAZIONE, TOPONOMASTICA E INDICAZIONI GENERALI

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Genova, nella delegazione di Prà nel ponente genovese - posto a circa 200 mt. rispetto zona litoranea e alla Via Aurelia.

Il quartiere, per tipologia costruttiva, appare primariamente edificato con edifici post guerra con tipologia prevalente economica-civile ed incrementato negli anni del boom economico.

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

L'edificio principale cui fa parte il fondo ove è ubicato l'immobile oggetto di stima, è il civ. 11 A e 11 B di Via Gaspare Murtola, di fattura civile.

Il corpo di fabbrica, presenta caratteristiche e tipologia costruttiva civili con struttura portante in conglomerato cementizio armato e solai misti latero-cementizi.

Si sviluppa da terra a tetto per complessivi piani 7 oltre al piano fondi dove è collocato l'immobile in argomento. La copertura è piana.

La facciata è in buono stato e parzialmente risanata recentemente. L'atrio del portone in ottime condizioni di buona fattura, scale in marmo.

La tipologia del contesto immobiliare è economica/civile.

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

12



Albo professionale n.° 2279

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla documentazione fotografica.



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

13

e-mail baldonimarco.geo@gmail.com
cod. fisc. BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100



L'ACCESSO DAL PIAZZALE ESTERNO



GLI INTERNI



Albo professionale n.° 2279



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

15

e-mail baldonimarco.geo@gmail.com
cod. fisc.BLDMRC63A19D969C - P.IVA 03136000100



Albo professionale n.° 2279



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

16



Albo professionale n.° 2279

**3.1.C - ELEMENTI COSTRUTTIVI E CARATTERISTICHE GENERALI
DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato al piano sesto del contesto in parola e risulta così distribuito:

unico vano delle dimensioni utili di mq. 36,24 con accesso carrabile dal civ. 21 C rosso, senza divisioni rispetto al corridoio comune.

- Posto auto mq. lordi 44,75 - Posto auto mq. utili 36,24

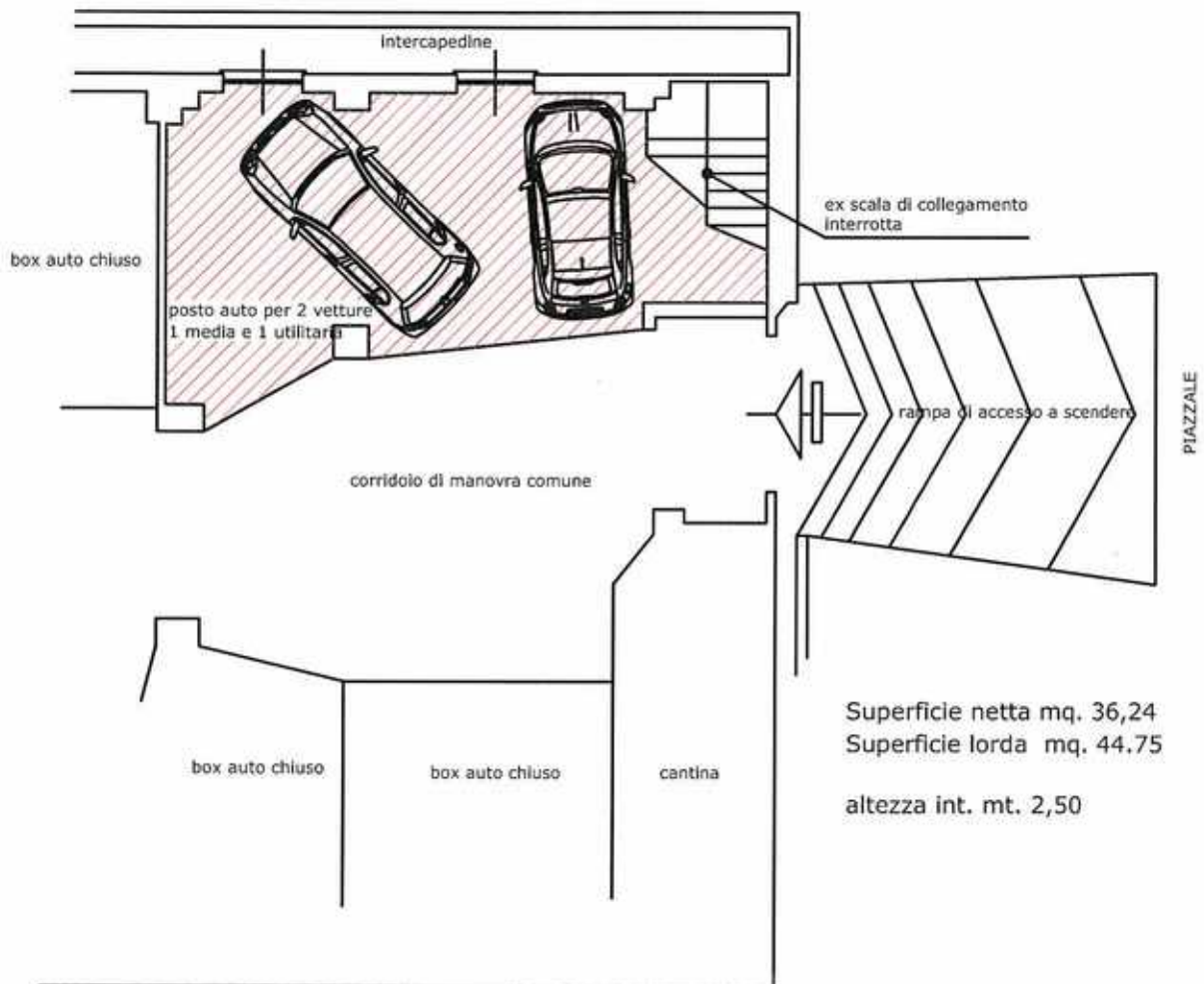
Confina a Nord con altro box, a est con intercapedine, a sud con intercapedine e a ovest con corridoio di manovra comune. Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

Quali finiture l'immobile presenta:

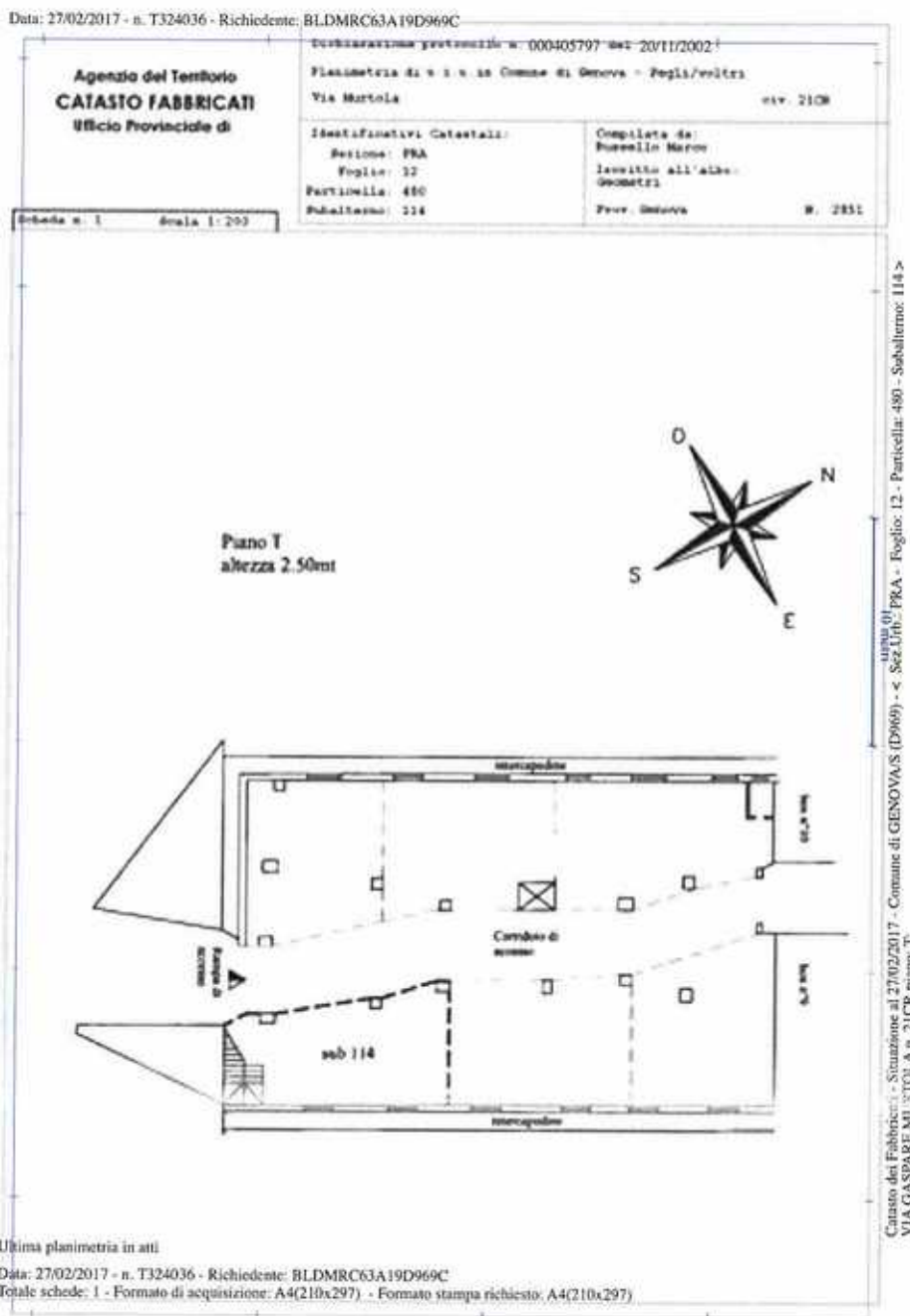
- infissi : finestre in alluminio con vetro semplice.
- pavimenti : battuto in cemento
- distribuzione locali : buona;
- accessori bagni : nessun servizio
- finiture pareti e soffitti : intonaco civile e tinta;
- rivestimenti e pavimenti: intonaco civile e tinta
- impianti : l'impianto elettrico non sfilabile a norma (conforme alla norma vigente all'epoca di realizzazione),
- l'impianto di riscaldamento: non presente



Planimetria fuori scala locale posto auto



Planimetria catastale



Albo professionale n.° 2279

3.1.E - CONSISTENZA

L'alloggio oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie netta lorda, ovvero interna compresa dei muri interni, di circa mq. 44,75.

La superficie commerciale è una superficie che non è riscontrabile nella realtà, poiché non si può misurare direttamente con un metro, ma è il risultato di più operazioni che si susseguono con una logica ben precisa. Per l'esattezza è una superficie fittizia che deriva dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile.

La superficie principale è quella dei locali di maggiore importanza, componenti l'immobile.

Le superficie secondarie riguardano; poggioni, cantine soffitte terrazze ed in questo caso il cortile.

Rapporto mercantile dei locali accessori; Il raccordo delle superfici secondarie avviene con dei coefficienti che prendono il nome di rapporto mercantile che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario della la superficie secondaria e quello della superficie principale ed è normalmente inferiore ad 1.00.

Superficie principale netta mq. 36,24

Superficie principale lorda (commerciale) mq. 44,75



Albo professionale n.° 2279

Superficie Complessiva commerciale mq. 44,75

Superficie Commerciale mq. 44,75

3.1.F - DATI CATASTALI

L'immobile in parola risulta così identificato al Catasto Fabbricati di Genova:

Comune di Genova Sez. Prà – foglio 12 mappale 480 sub. 114, categoria C/6

classe 3, mq. 38,00 Superficie catastale mq. 40,00 - rendita catastale €. 310,08



Direzione Provinciale di Genova
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2017

Data: 23/02/2017 - Ora: 17:58:47 Segue
 Visura n.: T340726 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di GENOVA (Codice: D9695)										
		Sezione di PEGLI VOLTRI (Provincia di GENOVA)										
Catasto Fabbricati		Sez. Urb.: PRA Foglio: 12 Particella: 480 Sub.: 114										
INTESSATO												
(1) Proprietà per 1/3												
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons. Zona	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	PRA	12	480	114	2		C/6	3	38 mq	Totale: 40 mq	Euro 310,08	Variazione del 09/11/2015 - Invenzione la stessa dei dati di superficie

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/11/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons. Zona	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	PRA	12	480	114	2		C/6	3	38 mq		Euro 310,08	(ALZRE) del 20/11/2002 protocollo n. 405797 in atti dal 20/11/2002 (FRAZIONAMENTO DI FONDO D. 171 N. 1/2002)

Indirizzo: VIA GASPARI MURTO A.s. 1° CR piano T.
 Annotazioni: (classamento proposto e validato) (D.M. 761/94)



Albo professionale n.° 2279

3.1.G Regolarità urbanistica

Presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, relativamente all'immobile in parola, sono stati reperiti gli estremi e gli elaborati progettuali approvati che rappresentano la situazione finale dell'unità abitativa.

Licenza Edilizia n. 2280 del 15/07/1963

DIA per frazionamento e cambio d'uso n. 4486/2004

DIA per frazionamento e cambio d'uso n.5898/2004

Variante alla DIA 5898/2004 rybricata al n. 1217/05

Abitabilità riferita al progetto originario n. 25060 del 25/02/1963 con postilla in cui si evince che il piano fondi era usabile - retifica n.422 del 21/3/1966

Dall'esame dell'immobile e dal raffronto con la planimetria allegata all'ultimo provvedimento non si sono rilevate difformità planimetriche, **si può considerare regolare sotto il profilo edilizio - urbanistico l'immobile oggetto di stima.**

L'accesso al Comune Genova, Ufficio Condono edilizio, non ha sortito esito in merito ad eventuali pratiche depositate presso l'Ufficio in base alla eseguenti leggi;

- Legge n. 47/85
- Legge n. 724/94
- Legge n. 326/03



Albo professionale n.° 2279

3.1.H Situazione Catastale

Dello stesso immobile è stata ottenuta presso l'Archivio dell'Agenzia del Territorio la planimetria catastale depositata in data 20/11/2002 a firma del geom. Russello Marco.

Il raffronto con lo stato dei luoghi **non evidenzia difformità**.

3.1.I Vincoli sull'edificio

L'edificio **non ricade in zona soggetta a vincoli** ai sensi del D.lgs. 42/2004 parte I o II

3.1.L Provenienza e proprietà

- L'immobile è pervenuto al sig.

....., in virtù dei seguenti titoli:

- In forza di atto di successione dal padre

....., denuncia di successione

.....
rascritta in Genova il 12/04/2013 al P.R. 7761.

-
veva ricevuto il bene in oggetto, in forza di sentenza
divisionale del Tribunale di Genova in data 23/03/2004 trascritta il 31/05/2005 al
R.P. n. 15620, previa denuncia di successione

..... (den. Succ. registrata in

.....
Genova al n. 35 Vol. 4130 e trascritta in Genova il 3/11/1983 al R.P. n. 20175).



Albo professionale n.° 2279

3.1.M Iscrizione trascrizioni e gravami

Verificato quanto esposto nella relazione notarile a firma del Notaio Dott. Massimo Di Paolo 25 luglio 2016, alla data del 28 aprile 2017, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sull'immobile sito a Genova (GE) in Via Murtola civ. 21 C rosso, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 12 mappale 480 sub. 114, categoria C/6 classe 3, mq. 38,00 Superficie catastale mq. 40,00 - rendita catastale €. 310,08.

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 12/04/2013 - Registro Particolare 7761 Registro Generale 11271 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 729/9990 del 07/02/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in GENOVA (GE)

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 22/07/2016 - Registro Particolare 15719 Registro Generale 21984 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 6828/2016 del 20/07/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GENOVA (GE)

3.1.N Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in esame libera e non occupata da vetture (vedi foto).



Albo professionale n.° 2279

3.1.O Spese Condominiali

Sentito l'Amm.re pro-tempore - Studio Amministrazioni Tedone P.zza A. Oriani
3/3 - 16154 Genova Sestri Ponente, per quanto riguarda il debito

, si rileva:

- Esercizio Ordinario 2016/2017 ad oggi scaduto € **1.101,20**
- Esercizio Straordinario Prospetti & Copertura € **1.856,99**

Inoltre esiste un altro esercizio Straordinario per la Messa a Norma dei Box, per il quale l'attuale amministratore non è in grado di quantificare il debito, poiché il precedente amministratore, Leonello Corrado, non ha ancora fornito i dati necessari.

Per quanto riguarda altre morosità, c'è un condomino indietro con i pagamento, ma che come concesso dal precedente amministratore (non ci sono pratiche legali aperte) sta provvedendo al pagamento rateale del dovuto.

Per quanto riguarda lavori straordinari, ad oggi non è stato deliberato nulla.

3.1.P Parametri di valore e fonti informative

Per quanto riguarda i parametri di valore, da assumersi nella richiesta stima, lo scrivente, ha individuato, per il caso in esame, valori ricompresi tra €/mq **1.557,00 ed €/mq 2.257,00**, facendo un ricerca di mercato attraverso operatori immobiliari del settore, alle proiezioni dei vari osservatori immobiliari.



Albo professionale n.° 2279

Si precisa peraltro, come indicato e richiesto dal Giudice, che i valori immobiliari in questo momento storico del nostro paese, non sempre coincidono con il valore di vendita per le note condizioni del mercato immobiliare in forte calo per il periodo di crisi economica.

Nell'ambito di detta forbice, considerate le attuali condizioni del mercato immobiliare, in generale in forte discesa, e per la zona in particolare considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore unitario è individuato, anche tenuto conto dell'O.M.I. e dei valori in esso contenuti per immobili simili.

3.1.Q Dati OMI

L'immobile oggetto di stima è così identificato: - microzona 8– codice di area D37 – POSTO AUTO COPERTI – prezzi riferiti al secondo semestre 2016 – valori degli edifici economici compresi tra **€. 1.600,00 e €. 2.150,00.**

- Valori riferiti a stato di conservazione normale

Vedi tabella allegata



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferia/PRA PALMARE TU.M. (V.RATTO-V.MURTOLA-V.VILLINI NEGRONE-V.SANREMO-V.BRANEGA)

Codice di zona: D37

Microzona catastale n.: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1750	2300	L	5,9	8,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1600	L	4,5	6,6	L
Auditorium	NORMALE	850	1250	L	3,8	5,0	L
Box	NORMALE	1650	2300	L	7,2	10,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	1600	2150	L	7,1	10,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1350	1950	L	6,6	9,6	L

3.1.R Valore di mercato

Come richiesto dal G.E. " Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima,



Albo professionale n.° 2279

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
 Affittatori a Villa	 Uffici	 Box & Parcheggio	 Locali & Negozi
 BOX	Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO		
2° FASCIA Subloc. Minor prezzo	PRICIA MEDIA	1° FASCIA Subloc. Maggiore prezzo	Categoria 1° settore
1.450 €/m ²	1.654 €/m²	1.868 €/m ²	Valutometro
 POSTO AUTO COPERTI	Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO		
2° FASCIA Subloc. Minor prezzo	PRICIA MEDIA	1° FASCIA Subloc. Maggiore prezzo	Categoria 1° settore
1.323 €/m ²	1.557 €/m²	1.790 €/m ²	Valutometro
 POSTO AUTO SCOPERTO	Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO		
2° FASCIA Subloc. Minor prezzo	PRICIA MEDIA	1° FASCIA Subloc. Maggiore prezzo	Categoria 1° settore
1.167 €/m ²	1.480 €/m²	1.712 €/m ²	Valutometro
 AUTOMOBILI	Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO		
2° FASCIA Subloc. Minor prezzo	PRICIA MEDIA	1° FASCIA Subloc. Maggiore prezzo	Categoria 1° settore
677 €/m ²	844 €/m²	1.012 €/m ²	Valutometro

- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Nessuno



Albo professionale n.° 2279

- LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Lo scrivente non ha individuato opere per la rimessa in pristino dell'immobile alle condizioni di "normalità" poiché l'immobile non presenta condizioni di degrado tali da giustificare interventi edilizi

- LO STATO DI POSSESSO

L'immobile è in uso all'esecutato.

- VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Nessuno

Valore di mercato

A fronte delle risultanze come sopra determinate e delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposte nelle pagine precedenti, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione, al cespite in parola è assegnato un valore venale di €. 1.500,00/mq. inferiore rispetto ai dati rilevati ma secondo lo scrivente più aderente alla situazione economica in atto nel nostro paese.

Sulle base delle argomentazioni sopraesposte lo scrivente ritiene congruo confermare un valore di stima a mq. pari a €. 1.500,00, per cui.

Superficie Commerciale mq. 44,75

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

29



Albo professionale n.° 2279

Valore a metro quadrato attribuito €. 1.500,00

Valore immobile mq. 44,75 * €. 1.500,00 = € 67.125,00 arrotondato a

€. 67.000,00 (eurocentosettantanovemila/00)

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

Documenti allegati:

- 1) Attestazione di Prestazione Energetica (APE) **Non necessaria**
- 2) Documentazione fotografica (in relazione)
- 3) Planimetria catastale
- 4) Visura catastale
- 5) Progetti edilizi
- 6) Decreto Abitabilità - usabilità

Genova, 5 maggio 2017

Il perito

Geom. Marco Baldoni

