

Anno 2009

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Ill.mo Sig. G.E. Dott. **Basoli**

Parti nel procedimento N°. R.E. 723/2008 :

	DEBITORE ESCUTATO
<b>CA.RI.GE. SPA</b>	ESECUTANTE
<b>Immobili siti in Genova :</b> 1) <b>Via del Campasso, civ. 2, int. 7, p. 3°</b> 2) <b>Via del Campasso, civ. 2, int. 7, p. 3°</b>	BENI ESPROPRIATI
1) Appartamento residenziale 2) Appartamento residenziale	TIPOLOGIA DEI BENI

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**  
**per la stima di beni immobili**

codice :	EI-67 SPA40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09	
Archivio :	EI-67-REL.doc	Udienza di nomina	20-02-09	
Data :	Genova, li 29 Aprile 2009	Termine consegna ctu	14-09-09	
Documento :	Relazione di stima per vendita all'incanto	Udienza comparizione :	09-05-09	
Immobile :	Genova - via Campasso, 2/7	N. R.E.	723/2008	
Esecutato :		Pag n. / Pag. tot.	1 / 24	

## INDICE

<b>I.PREMESSE INTRODUTTIVE.....</b>	<b>3</b>
A. INCARICO E QUESITO.....	3
B. BREVE CRONISTORIA DELL' ATTIVITA' SVOLTA.....	4
C. PARTI IN CAUSA E OGGETTO DELL'ESECUZIONE.....	5
<b>II.COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....</b>	<b>5</b>
A. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE.....	5
B. ATTI MANCANTI O INIDONEI.....	5
<b>III.DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI.....</b>	<b>5</b>
<b>IV.STIMA DEI BENI.....</b>	<b>6</b>
A. CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILIARI.....	6
1. PARAMETRI CORRETTIVI DELLA SUPERFICIE.....	6
2. PARAMETRI CORRETTIVI DEL VALORE UNITARIO.....	8
B. METODOLOGIA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	8
<b>2 LOTTO 1 : APPARTAMENTO SITO GENOVA</b>	
<b>ANNESSE TERRAZZO.....</b>	<b>9</b>
2.1 PREZZO DI MERCATO.....	9
2.1.1 COEFFICIENTI CARATTERISTICI DELL' IMMOBILE.....	9
2.1.2 VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE.....	10
2.2 DIVISIBILITA' DEL BENE.....	10
2.3 IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	10
2.3.1 DATI CATASTALI.....	10
2.3.2 CONFINE.....	11
2.3.2.1 APPARTAMENTO INT. 10.....	11
2.3.3 PROVENIENZA E PROPRIETA'.....	11
2.4 DESCRIZIONE DEL BENE.....	12
2.4.1 UBICAZIONE.....	12
2.4.2 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO CUI L' IMMOBILE FA PARTE.....	12
2.5 CONSISTENZA.....	13
2.5.1 APPARTAMENTO INT. 10.....	13
2.5.2 TERRAZZO.....	14
2.5.3 PERTINENZE NON ESCLUSIVE.....	14
2.6 STATO DI CONSERVAZIONE.....	15
2.7 STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	15
2.8 FORMALITA' GRAVANTI A CARICO DELL' ACQUIRENTE.....	15
2.9 FORMALITA' NON OPPOIBILI ALL' ACQUIRENTE.....	15
2.10 REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE.....	15
2.10.1 REGOLARITA' EDILIZIA.....	15
2.10.2 ABITABILITA'.....	16
2.10.3 REGOLARITA' CATASTALE.....	16
2.10.4 REGOLARITA' URBANISTICA.....	16
2.10.4.1 VINCOLI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.....	16
2.10.4.2 VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI E MONUMENTALI.....	16
<b>3 LOTTO 2 : APPARTAMENTO RESIDENZIALE SITO GENOVA IN CAMPASSO CIVV. 2 INT. 7.....</b>	<b>17</b>
3.1 PREZZO DI MERCATO.....	17
3.1.1 COEFFICIENTI CARATTERISTICI DELL' IMMOBILE.....	17
3.1.2 VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE.....	17
3.2 DIVISIBILITA' DEL BENE.....	18
3.3 IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	18

codice :	EI-67- SPA40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09
Archivio :	EI-67-REL.doc	Udienza di nomina	20-02-09
Data :	Genova, li 29 Aprile 2009	Termine consegna ctu	14-09-09
Documento :	Relazione di stima per vendita all'incanto	Udienza comparizione :	09-05-09
Immobili :	Genova : - via Campasso, 2/7	N. R.E.	723/2008
Esecutato :		Pag n. / Pag. tot.	2 / 24

3.3.1 DATI CATASTALI.....	18
3.3.2 CONFINI.....	18
3.3.3 PROVENIENZA E PROPRIETA'.....	19
3.4 DESCRIZIONE DEL BENE.....	19
3.4.1 UBICAZIONE.....	19
3.4.2 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO CUI L' IMMOBILE FA PARTE.....	19
3.5 CONSISTENZA.....	20
3.5.1 APPARTAMENTO INT. 7 AL 3° PIANO.....	20
3.5.2 PERTINENZE ESCLUSIVE E NON ESCLUSIVE.....	21
3.6 STATO DI CONSERVAZIONE.....	21
3.7 STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	22
3.8 FORMALITA' GRAVANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	22
3.9 FORMALITA' NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	22
3.10 REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE.....	22
3.10.1 REGOLARITA' EDILIZIA.....	22
3.10.2 ABITABILITA'.....	22
3.10.3 REGOLARITA' CATASTALE.....	22
3.10.4 REGOLARITA' URBANISTICA.....	23
3.10.4.1 VINCOLI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.....	23
3.10.5 VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI E MONUMENTALI.....	23
<b>4 ALLEGATI.....</b>	<b>23</b>
4.1 ALLEGATI INTEGRANTI LA RELAZIONE.....	23
4.1.1 Lotto 1 : appartamento sito Genova in.....	23
4.1.2 Lotto 2 : appartamento sito in Genova Via del Campasso civ. 2, int. 7, 3° piano.....	24
4.1.3 Allegati comuni ai due lotti.....	24
4.2 ALLEGATI SEPARATI.....	24

## 1 PREMESSE INTRODUTTIVE

### A. INCARICO E QUESITO

Lo scrivente è stato nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, con Provvedimento giudiziario, consulente Tecnico di Ufficio con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 cpc, segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
- b) Provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali ;
- c) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi :

codice :	EI-67	A40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09
Archivio :	EI-67-REL.doc		Udienza di nomina	20-02-09
Data :	Genova, li 29 Aprile 2009		Termine consegna ctu	14-09-09
Documento	Relazione di stima per vendita all'incanto		Udienza comparizione :	09-05-09
Immobili :	Genova :	- via Campasso, 2/7	N. R.E.	723/2008
Esecutato :			Pag n. / Pag. tot.	3 / 24

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dati catastali;
  2. una sommaria descrizione del bene;
  3. 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;
  4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno 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;
  5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
  6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
- 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.

## B. BREVE CRONISTORIA DELL' ATTIVITA' SVOLTA

Con Ordinanza datata 12-02-2009, lo scrivente veniva nominato esperto d'ufficio con l'indicazione di comparire in data 20-02-2009 per il giuramento di rito. Lo scrivente, nel corso di tale udienza del procedimento in epigrafe, veniva quindi nominato dal G.E. quale esperto per la stima dell'immobile in questione, ricevendo altresì il fascicolo relativo. In base a tale incarico lo scrivente ha provveduto ad inoltrare immediatamente le istanze presso i

codice :	El-67	PA40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09
Archivio :	El-67-REL.doc		Udienza di nomina	20-02-09
Data :	Genova, li 29 Aprile 2009		Termine consegna ctu	14-09-09
Documento :	Relazione di stima per vendita all'incanto		Udienza comparizione :	09-05-09
Immobili :	Genova :	via Campasso, 2/7	N. R.E.	723/2008
Esecutato :			Pag n. / Pag. tot.	4 / 24

competenti Uffici ai fini di ottenere le informazioni, i documenti a supporto della relazione e le certificazioni richieste. Si attivava inoltre a prendere contatti con gli esecutati allo scopo di poter visionare gli immobili in argomento. Questi ultimi sono stati visionati negli ultimi giorni del mese di Aprile 2009 a seguito di vari tentativi espletati per poter avere la disponibilità all'accesso. Nel corso dei sopralluoghi lo scrivente effettuava i dovuti accertamenti ed i rilievi necessari per la redazione della stima dei beni.

### C. PARTI IN CAUSA E OGGETTO DELL'ESECUZIONE

ESECUTATO		Proprietari degli immobili
ESECUTANTE	CA.RI.GE. SpA	Patrocinato dall'Avv. Villani del Foro di Genova
IMMOBILI	Appartamento sito in Genova via	Quota di proprietà esecutati : 100% essendo in piena proprietà di
	Appartamento sito in Genova via Campasso, 2/7	Quota di proprietà esecutati : 100% essendo in piena proprietà di

## II. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

### A. DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

La documentazione ipocatastale del ventennio relativa ai predetti immobili viene annessa alla presente relazione nel fascicolo degli **ALLEGATI SEPARATI**. La data della trascrizione dell'atto esecutivo relativo ai beni è il **08/10/2008** e pertanto da tale data decorre il ventennio per l'accertamento delle iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

### B. ATTI MANCANTI O INIDONEI

La documentazione prevista all'art. 567 cpc risulta **completa**.

### III. DIVISIONE DELL'IMMOBILE IN LOTTI AUTONOMI

I beni stimandi risultano costituiti da due lotti autonomi, trattandosi di due immobili ubicati in zone distinte della città. Entrambi gli immobili risultano essere destinati ad uso residenziale.

Ai fini del presente procedimento pertanto si indicherà con :

Lotto 1 : appartamento sito Genova in \_\_\_\_\_

Lotto 2 : appartamento sito Genova in Via Campasso civ. 2 int. 7 piano 3°

codice :	EI-67- SPA40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09
Archivio :	EI-67-REL.doc	Udienza di nomina	20-02-09
Data :	Genova, li 29 Aprile 2009	Termine consegna ctu	14-09-09
Documento	Relazione di stima per vendita all'incanto	Udienza comparizione :	09-05-09
Immobili :	Genova : _____ - via Campasso, 2/7	N. R.E.	723/2008
Esecutato :		Pag n. / Pag. tot.	5 / 24

## IV. STIMA DEI BENI

### A. CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILIARI

La stima del bene immobile verrà effettuata a "valore venale". Quest'ultimo sarà determinato sulla scorta dei valori di mercato della zona, tenuto conto delle caratteristiche, dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'edificio di cui l'immobile fa parte. Si terranno inoltre in considerazione il grado di finitura, l'ubicazione e le condizioni di manutenzione.

Con riferimento alla **zona** si terrà anche presente la vicinanza di negozi, mezzi pubblici, scuole, il grado di inquinamento e la rumorosità per traffico, nonché la facilità di parcheggio e la densità abitativa. In relazione all'**edificio** si considererà anche il numero di unità immobiliari in condominio, gli eventuali vincoli gravanti e le condizioni di accessibilità. Per quanto riguarda la **singola unità immobiliare** verranno prese in esame anche la superficie, l'accessibilità carrabile e l'appetibilità economica. Il valore, valutato in funzione dei parametri sopra citati, terrà in conto della superficie lorda, valutando l'incidenza dei muri perimetrali, nonché di eventuali superfici annesse, quali poggiali, giardini, terrazze o di vani esclusivi quali cantine e posti auto.

#### 1. PARAMETRI CORRETTIVI DELLA SUPERFICIE

Premesso che la valutazione degli immobili fa capo alla "**superficie commerciale**" definita con **S<sub>COM</sub>**, risulta opportuno chiarire i criteri di calcolo per conoscere i **mq commerciali** data una determinata configurazione immobiliare. Il dato di partenza è ovviamente la **superficie calpestabile** dell'appartamento opportunamente integrata di quota parte dei muri perimetrali, a seconda dello spessore, e delle tramezze interne divisorie, che va integrata con le altre superfici pertinenti all'immobile secondo una percentuale di contribuzione variabile a seconda

codice :	El-67- SPA40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09
Archivio :	El-67-REL.doc	Udienza di nomina	20-02-09
Data :	Genova, li 29 Aprile 2009	Termine consegna ctu	14-09-09
Documento :	Relazione di stima per vendita all'incanto	Udienza comparizione :	09-05-09
Immobili :	Genova : via Campasso, 2/7	N. R.E.	723/2008
Esecutato :		Pag n. / Pag. tot.	6 / 24

della tipologia della superficie stessa entro un fascia di valori in funzione del caso in esame.

In particolare il calcolo si basa in linea di massima sulla tabella di cui in **ALLEGATO A**.

Per la corretta attribuzione della percentuale di contribuzione va tenuto conto dei seguenti fattori :

- Le **murature portanti** accentuano col loro spessore la differenza tra superficie lorda e netta dell'appartamento, pertanto viene introdotto il coefficiente correttivo di struttura che compensa della la minor fruibilità dell'appartamento.
- Per le **superfici esterne annesse**, quali terrazze, lastrici solari e giardini privati, la percentuale di contribuzione è indirettamente proporzionale al variare della superficie dell'appartamento.
- Le **superfici esterne annesse** presentano un coefficiente di contribuzione maggiore quando sono attigue alla zona giorno, mentre risulta minore quando sono accessibili dalla zona notte o raggiungibili con una scala.
- Per le **cantine le soffitte** valgono concettualmente le stesse osservazioni relative alle superfici esterne.
- Alcune **parti condominiali** possono essere calcolate in rapporto ai millesimi condominiali di proprietà in relazione alla fruibilità dell'area. Tale concetto si applica principalmente ai grandi giardini condominiali che vengono idealmente rapportati ai giardini privati di metratura proporzionale alla quota di proprietà.
- A parità di caratteristiche intrinseche il coefficiente di utilizzabilità compensa una eventuale sproporzione tra vani utili e locali quali corridoi ed atri.
- Normalmente box e posti auto in cortile e garage sono valutati autonomamente.

codice :	EI-67- :PA40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09	
Archivio :	EI-67-REL.doc	Udienza di nomina	20-02-09	
Data :	Genova, Il 29 Aprile 2009	Termine consegna ctu	14-09-09	
Documento :	Relazione di stima per vendita all'incanto	Udienza comparizione :	09-05-09	
Immobili :	Genova : a Campasso, 2/7	N. R.E.	723/2008	
Esecutato :		Pag n. / Pag. tot.	7 / 24	

## 2. PARAMETRI CORRETTIVI DEL VALORE UNITARIO

Il valore commerciale unitario della superficie dell'immobile risulta la media ponderata di alcuni coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dell'unità rispetto al *valore medio di mercato della zona* e che determinano così la variazione del valore venale nell'ambito di una medesima area commerciale. Tali coefficienti sono classificabili secondo tre categorie i cui valori limite sono specificati in **ALLEGATO B** :

CATEGORIE	INDICE	COEFFICIENTI
Unità immobiliare	Ka	Dimensionale (Ka <sub>1</sub> ), esposizione (Ka <sub>2</sub> ), luminosità (Ka <sub>3</sub> ), affaccio (Ka <sub>4</sub> ), accessibilità (Ka <sub>5</sub> ), elevazione (Ka <sub>6</sub> ), qualità materiali, manufatti, impianti (Ka <sub>7</sub> ), fruibilità (Ka <sub>8</sub> )
Edificio	Ke	Vetustà (Ke <sub>1</sub> ), qualità materiali, impianti, strutture (Ke <sub>2</sub> ), riscaldamento (Ke <sub>3</sub> ), densità abitativa (Ke <sub>4</sub> )
Ubicazione	Ku	Trasporto pubblico (Ku <sub>1</sub> ), servizi pubblici (Ku <sub>2</sub> ), parcheggio (Ku <sub>3</sub> ), rumorosità (Ku <sub>4</sub> ), ambientale (Ka <sub>5</sub> ), viabilità (Ku <sub>6</sub> )

### B. METODOLOGIA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Con riferimento a tutto quanto esposto nella presente relazione, la stima viene eseguita sulla base dei seguenti dati :

- ⇒ Valore medio commerciale delle unità immobiliari della stessa tipologia della zona  $V_{MCZ}$  [€/mq], avendo desunto il valore medio dalla classificazione della zona in oggetto,
- ⇒ Parametri correttivi del valore unitario  $K_A$ ,  $K_E$ ,  $K_U$  (attribuendo un valore numerico ai sopraccitati coefficienti al caso in esame, per la valutazione di merito )
- ⇒ Superficie commerciale  $S_C$  ottenuta considerando l'immobile composto dai singoli componenti, pesati con opportuni coefficienti relazionali (sulla base del peso che ciascuna area coperta ha sul valore totale dell'immobile)

Il **Valore Commerciale dell'Immobile**  $V_{CI}$  , viene determinato quindi dalla formula :

$$V_{CI} = \{ V_{MCZ} (-10\%) \cdot [ (1 + \sum_{n=A,E,U} (K_n)/n) \cdot S_C ] \cdot [K_D \cdot K_L \cdot K_V \cdot K_R \cdot K_M] \cdot (1 - K_{ME}/mm) \cdot [1 - (K_P/p)]$$

essendo :

$K_D$  il coefficiente di disponibilità (libero, locato con contratto, occupato,...)

codice :	EI-67	PA40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09
Archivio :	EI-67-REL.doc		Udienza di nomina	20-02-09
Data :	Genova, Il 29 Aprile 2009		Termine consegna ctu	14-09-09
Documento :	Relazione di stima per vendita all'incanto		Udienza comparizione :	09-05-09
Immobili :	Genova :	- via Campasso, 2/7	N. R.E.	723/2008
Esecutato :			Pag n. / Pag. tot.	8 / 24



$K_L$  il coefficiente di redditività della locazione : rapporto tra reddito della locazione riferita al capitale investito e interesse medio bancario del medesimo investimento.

$K_V$  il coefficiente di vincolo urbanistico (monumentale, paesaggistico, destinazione d'uso,...)

$K_P$  il coefficiente di vincolo patrimoniale (servitù, gravami sulla proprietà,...) essendo  $p$  la quota parte della proprietà sulla quale ha riflesso il pregiudizio e  $K_P$  l'entità del pregiudizio.

$K_R$  il coefficiente di regolarità edilizia e catastale (difformità con la consistenza rubricata presso gli uffici competenti, stato di eventuali condoni,...)

$K_M$  il coefficiente di manutenzione in relazione allo stato di degrado del bene

$K_{ME}$  il coefficiente di manutenzione in relazione allo stato di degrado dell'involucro edilizio e di tutti i beni condominiali relativi all'immobile oggetto di stima con riferimento all'imminenza di lavori esterni (tetto, facciata, rifacimento impianti comuni) che deprezzano proporzionalmente il valore dell'unità immobiliare che subirà la quota di partecipazione in funzione dei millesimi condominiali

$mm$  millesimi condominiali ovvero stima dell'incidenza sulle spese generali del condominio

**2 Lotto 1 : appartamento sito Genova in ... con annesso terrazzo**

**2.1 PREZZO DI MERCATO**

**2.1.1 COEFFICIENTI CARATTERISTICI DELL'IMMOBILE**

I parametri valutativi risultano così definiti :

- $V_{MCZ} \approx 1.900,00 \div 2.000,00$  [€/mq] **ALLEGATO 6**
- $\Sigma$  coefficienti relativi all'unità immobiliare :  $K_U = \Sigma_{n=A1...8} = + 0,25$
- $\Sigma$  coefficienti relativi all'edificio =  $K_E = \Sigma_{n=E1...4} = 0,00$
- $\Sigma$  coefficienti relativi all'ubicazione :  $K_U = \Sigma_{n=U1...6} = + 0,15$
- $\Sigma_{n=A,E,U} (Kn)/n = + 0,13$  vedi **ALLEGATO 7**
- Superficie commerciale  $S_c$  dell'appartamento **art. 10**

Tipo di superficie		Estensione (mq)	Contribuzione (%)
codice	EI-67- SPA40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09
Archivio :	EI-67-REL.doc	Udienza di nomina	20-02-09
Data :	Genova, li 29 Aprile 2009	Termine consegna ctu	14-09-09
Documento :	Relazione di stima per vendita all'incanto	Udienza comparizione :	09-05-09
Immobili :	Genova - via Campasso, 2/7	N. R.E.	723/2008
Esecutato :		Pag n. / Pag. tot.	9 / 24

Superficie calpestabile coperta appartamento	118	100
Superficie esterna poggioni	1,8	50
Superficie esterna terrazzo	68	3,5

$$S_c = \{ [Y_s \cdot (mq\ 118 \cdot 100/100)] + (mq\ 1,8 \cdot 50/100) + (mq\ 68 \cdot 3,5/100) \} \cdot Y_u \approx 121\ mq$$

Essendo :

Coefficiente correttivo di struttura :  $Y_s = 1$

Coefficiente di utilizzabilità :  $Y_u = 1$

- $K_D = 1,00$  non esistendo contratti di locazione in corso verso terzi
- $K_L = 1,00$  non essendo il bene produttore di reddito
- $K_V = 1,00$  non incidendo il regime vincoistico con la commerciabilità del bene
- $K_R = 1,00$  non rilevandosi difformità non sanate
- $K_P = 0$  non essendo soggetto a specifici vincoli patrimoniali
- $K_M = 1,00$  in considerazione dello stato di manutenzione degli interni dell'appartamento
- $K_{ME} = 0$

## 2.1.2 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il prezzo base di mercato dell'appartamento int. 10 risulta determinato come segue :

$$V_{Cl\ app.10} = \{ V_{MCZ} \cdot (-10\%) \cdot [(1 + \sum_{n=1}^{n=U} (K_n)/n) \cdot S_c] \cdot [K_D \cdot K_L \cdot K_V \cdot K_R \cdot K_M] \cdot (1 - K_{ME}/mm) \cdot [1 - (K_P/p)] \}$$

$$= \{ \frac{1}{2} \cdot (1,9 + 2,0) \cdot (-10\%) \cdot 10^3 \cdot [1 + 0,13] \cdot 121 \cdot [1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00] \cdot [1 - 0] \cdot [1 - 0,00] \}$$

$$V_{Cl\ app.10} = \text{€ } 240.000,00 \text{ (Euro Duecentoquarantamila / centesimi 0)}$$

## 2.2 DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene risulta in capo all'esecutato ..... 100% e pertanto non si pone la necessità della divisibilità del bene.

## 2.3 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

### 2.3.1 DATI CATASTALI

A seguito di una ricerca eseguita presso all'Ufficio Tecnico Erariale di Genova, risulta che il bene è censito come segue :

**ANUNITA' IMMOBILIARE** : Appartamento in ..... GENOVA

➤ Dati identificativi :

N.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
	SAM	4	456	14

➤ Dati di classamento :

Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita
3	-	A/2	2	8,5 vani		€ 295,02

➤ Indirizzo :

codice :	EI-67- SPA40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09
Archivio :	EI-67-REL.doc	Udienza di nomina	20-02-09
Data :	Genova, li 29 Aprile 2009	Termine consegna ctu	14-09-09
Documento :	Relazione di stima per vendita all'incanto	Udienza comparizione :	09-05-09
Immobili :	Genova : - via Campasso, 2/7	N. R.E.	723/2008
Esecutato :		Pag n. / Pag. tot.	10 / 24

INTESTATI :

N

DATI ANAGRAFICI

Cod. Fisc.

Dir. e On. reali

1

Proprietà 100/100

In **ALLEGATO 1**, vengono annesse la visura per immobile nonché la visura storica per immobile, unitamente alla planimetria catastale, disponibili negli archivi del Catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio.

### 2.3.2 CONFINI

#### 2.3.2.1 APPARTAMENTO INT. 10

L'appartamento int. 10 confina con:

- ✓ Sopra : con appartamento int. 12
- ✓ Sotto : con appartamento int. 8
- ✓ Nord : via Sampierdarena;
- ✓ Est : con appartamento int. 9 e in parete con vano scale;
- ✓ Sud : distacco
- ✓ Ovest : distacco sul civ. 42 di via Sampierdarena;

La porzione di terrazzo a livello della copertura confina con :

- ✓ Nord : in parte col vano scale e in parte col tratto dello stesso terrazzo di proprietà comune
- ✓ Da un lato : porzione di terrazzo unita all'appartamento int. 9
- ✓ Dall'altro lato : porzione di terrazzo unita all'appartamento int. 8

### 2.3.3 PROVENIENZA E PROPRIETA'

Allo stato attuale l'immobile risulta in capo per il 100% all' esecutato, la cui proprietà del bene è pervenuta con atto rogito del Notaio Andrea Castello in data 29 - 09-1998 (**ALLEGATO 8<sub>1</sub>**), trascritto il 30-09-98 ai nn. 23490/16089 mediante acquisto da

codice :	EI-67	PA40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09
Archivio :	EI-67-REL.doc		Udienza di nomina	20-02-09
Data :	Genova, li 29 Aprile 2009		Termine consegna ctu	14-09-09
Documento :	Relazione di stima per vendita all'incanto		Udienza comparizione :	09-05-09
Immobili :	Genova : - via Campasso, 2/7		N. R.E.	723/2008
Esecutato :			Pag n. / Pag. tot.	11 / 24

era titolare del diritto di piena proprietà in ragione di 1/2 e della nuda proprietà in ragione di 1/2 da data anteriore al ventennio.

era titolare del diritto di usufrutto in ragione di 1/2 da data anteriore al ventennio.

## 2.4 DESCRIZIONE DEL BENE

### 2.4.1 UBICAZIONE

L'ubicazione del bene oggetto della presente relazione si desume dallo stralcio planimetrico della toponomastica cittadina in scala 1:2000, che viene annesso in **ALLEGATO 2**. Il bene fa parte di un insediamento immobiliare tra Via Sampierdarena e Lungomare Canepa costituito da un corpo di fabbrica multipiano con facciata principale sulla via Sampierdarena. I servizi primari della zona fanno capo alla Circostrizione Il Centro Ovest ed espressamente all'aggregato urbano di Sampierdarena. I servizi pubblici di transito cittadino si trovano nelle vie di scorrimento principali ovvero nella direttrice di via Sampierdarena e Lungomarecanepa. La fermata più vicina degli autobus di linea è localizzata entro 500 metri di distanza dal portone principale dell'edificio in percorso piano.

### 2.4.2 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO CUI L'IMMOBILE FA PARTE

Con riferimento alle riprese fotografiche di cui in **ALLEGATO 3**, si descrivono le principali caratteristiche estetiche dell'edificio cui l'immobile fa parte.

La struttura è in cemento armato ed il tetto è piano. L'edificio condominiale presenta rifiniture esterne con caratteristiche molto lineari. In facciata non sono presenti richiami architettonici e su tutto il complesso dello stabile la finitura è essenziale e decorosa, pur non si riscontrando elementi di pregio o decorativi nei materiali utilizzati.

Lo stabile visibile nella foto n°1 e 2 nel suo complesso presenta una continuità di forma con altri edifici facenti capo alla medesima via. Vi è da notare che la facciata principale è quella nord che presenta una seppur semplice armonia architettonica, mentre quella secondaria a

codice :	El-67-1-SPA40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09
Archivio :	El-67-REL.doc	Udienza di nomina	20-02-09
Data :	Genova, li 29 Aprile 2009	Termine consegna ctu	14-09-09
Documento :	Relazione di stima per vendita all'incanto	Udienza comparizione :	09-05-09
Immobili :	Genova - via Campasso, 2/7	N. R.E.	723/2008
Esecutato		Pag n. / Pag. tot.	12 / 24

sud (foto n. 4 e 5) risulta morfologicamente più irregolare e disarticolata. Il condominio del civico 40, a cui si accede direttamente dalla via Sampierdarena include 12 appartamenti serviti da un unico vano scale dotato di un ascensore che mette in comunicazione i sei piani in elevazione. Il piano terra è destinato per attività commerciali mentre quelli in elevazione danno accesso ad appartamenti di civile abitazione. La parte antistante a livello stradale è stata dedicata al posteggio delle vetture mediante segnaletica orizzontale (vedi foto n. 6). L'accesso principale del condominio avviene (vedi foto n. 7) per mezzo del portone d'ingresso condominiale costituito da una porta vetrata a due ante e montanti in alluminio. L'ingresso è dotato di citofono. L'androne (foto n. 8 e 9) è costituito da vano rettangolare a livello stradale, che immette nel vano scale principale. Le finiture delle aree condominiali sono essenziali: le scale presentano un rivestimento in marmo su pedata ed alzata e ringhiera in metallo con corrimano in legno a centro scala. Il vano scala risulta rifasciato lateralmente in pietra (foto n. 10 e 11). Le porte caposcala degli appartamenti nei pianerottoli sono in legno di discreta finitura con montanti laterali in pietra.

## 2.5 CONSISTENZA

L'immobile di ..... è composto da 1 unità immobiliare a cui fa capo:

- Appartamento int. 10 posto al quinto piano fuori terra;
- Quota di terrazzo a tetto piano;

### 2.5.1 APPARTAMENTO INT. 10

L'appartamento è identificato con l'interno n. 10 ed è posto al 5° piano fuori terra (oltre il piano terreno). Presenta due ingressi separati anche se affiancati, uno principale che dà su un vano d'ingresso rettangolare di smistamento verso gli altri vani ed uno secondario laterale verso i vani accessori dell'abitazione

codice :	EI-67-.....	D-SPA40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09	
Archivio :	EI-67-REL.doc		Udienza di nomina	20-02-09	
Data :	Genova, il 29 Aprile 2009		Termine consegna ctu	14-09-09	
Documento :	Relazione di stima per vendita all'incanto		Udienza comparizione :	09-05-09	
Immobili :	Genova :	- via Campasso, 2/7	N. R.E.	723/2008	
Esecutato :			Pag n. / Pag. tot.	13 / 24	

All'interno l'ambiente si articola nei seguenti locali ( 8,5 vani catastali) precedendo in senso orario dall'ingresso principale :

⇒ Locali servizi comprendenti : cucina, bagno , wc e relativi vani filtro

⇒ Zona sud-ovest dell'appartamento: soggiorno, sala e camera da letto

⇒ Zona nord – ovest dell'appartamento : camere da letto, locale servizi e ripostiglio

L'appartamento presenta un discreto grado di rifinitura degli elementi orizzontale e verticali.

La pavimentazione è prevalentemente in granito di marmo con elementi decorativi che ne conferiscono un discreto pregio.

Le pareti verticali sono tinteggiate o rivestite di tappezzeria.

L'altezza dei locali è costante e pari a oltre 3,00 m.

L'impianto di riscaldamento con produzione di acqua corrente è centralizzato. L'impianto gas per uso cottura è canalizzato.

L'impianto elettrico è totalmente sottotraccia. Gli infissi interni sono di tipo comune e quelli esterni sono con cerniera a battente . Le porte interne sono in legno tamburato.

### 2.5.2 TERRAZZO

È situato al piano della copertura del palazzo oltre il sesto piano fuori terra.

L'accesso avviene per mezzo del vano scala condominiale che sulla sommità permette la distribuzione esclusiva delle porzioni di terrazzo assegnate ad alcuni appartamenti. La superficie di circa 68 mq , prevalentemente orientata verso sud presenta una forma irregolare per la divisione con le altre proprietà e per sagoma perimetrale dell'edificio.

### 2.5.3 PERTINENZE NON ESCLUSIVE

Non risultano pertinenze non esclusive fatta eccezione dei locali comini condominiali di accesso alle unità immobiliari

codice :	EI-67	D-SPA40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09
Archivio :	EI-67-REL.doc		Udienza di nomina	20-02-09
Data :	Genova, li 29 Aprile 2009		Termine consegna ctu	14-09-09
Documento :	Relazione di stima per vendita all'incanto		Udienza comparizione :	09-05-09
Immobili :	Genova :	- via Campasso, 2/7	N. R.E.	723/2008
Esecutato :			Pag n. / Pag. tot.	14 / 24

## 2.6 STATO DI CONSERVAZIONE

Gli esterni dell'edificio (facciate) si trovano in stato di discreta manutenzione per quanto riguarda la parte a nord. Le facciate a sud, a est e ad ovest risultano più deteriorate soprattutto nelle tinte che appaiono sbiadite avendo messo a nudo la sottostante finitura superficiale. L' unità immobiliare nel suo complesso versa attualmente in uno stato di buona manutenzione e conservazione. Non sono evidenti lavori indispensabili ed indifferibili per la conduzione ed il godimento del bene. Non sono evidenti inconvenienti sulla statica o sulla impermeabilizzazione verso gli esterni.

## 2.7 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare che l' immobile è occupato dagli esecutati. In particolare la sig. ra Provinzano ha dichiarato di abitare l'alloggio con la propria famiglia e di non avere pertanto contratti di locazione in corso.

## 2.8 FORMALITA' GRAVANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano agli atti formalità a carico dell'acquirente fatta eccezione del Regolamento condominiale e delle servitù attive e passive di cui all'ultimo atto di compravendita annesso in **ALLEGATO 8**.

## 2.9 FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Negli **ALLEGATI SEPARATI** sono annesse le formalità di iscrizione ipotecaria non opponibili all'acquirente.

## 2.10 REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

### 2.10.1 REGOLARITA' EDILIZIA

Non è risultato disponibile presso i civici uffici tecnici del Comune di Genova il progetto originario dell'edificio in questione. Tale situazione risulta comune ad alcuni edifici realizzati

codice :	EI-67- SPA40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09
Archivio :	EI-67-REL.doc	Udienza di nomina	20-02-09
Data :	Genova, li 29 Aprile 2009	Termine consegna ctu	14-09-09
Documento :	Relazione di stima per vendita all'incanto	Udienza comparizione :	09-05-09
Immobili :	Genova : - via Campasso, 27	N. R.E.	723/2008
Esecutato :		Pag n. / Pag. tot.	15 / 24

prima dell'introduzione delle leggi dell'urbanistica che prevedevano l'obbligo del deposito del progetto per ottenere la licenza a costruire.

#### 2.10.2 ABITABILITA'

Presso l'Ufficio d'Igiene del Comune di Genova per l'edificio in oggetto non risulta agli atti il deposito del Decreto di Abitabilità.

#### 2.10.3 REGOLARITA' CATASTALE

Lo stato dei luoghi degli immobili accertato durante il sopralluogo condotto nel corso delle operazioni peritali corrisponde con le risultanze planimetriche delle mappe catastali.

#### 2.10.4 REGOLARITA' URBANISTICA

##### 2.10.4.1 VINCOLI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10-03-2000, risulta che l'area in cui è edificato l'immobile in questione è ricompresa nella Tavola n. 37 quale area non classificata ai fini urbanistici comunali (**ALLEGATO 4<sub>1</sub>**). Tale porzione risulta infatti ancora in capo all'Autorità Portuale essendo al di là del confine con il demanio portuale. La destinazione e la fruibilità prevista del bene non risulta in contrasto con condizionamenti di tipo urbanistico.

##### 2.10.5 VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI E MONUMENTALI

Il Piano Comunale dei Beni Culturali, ambientali e paesaggistici soggetti a tutela, in attuazione del D.L.vo 490/1999, non prevede per l'area in cui è ubicato l'edificio in questione la soggezione a vincoli (**ALLEGATO 5<sub>1</sub>**). Non esistono pertanto restrizioni al mantenimento della destinazione urbanistica per gli immobili in argomento. Per quanto riguarda il singolo edificio è stata verificato l'eventuale inserimento nell'elenco degli immobili sottoposti alle disposizioni di tutela del D. Lgs. 42 del 22-01-2004 Parte Seconda "Codice dei Beni culturali e

codice :	El-67- SPA40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09
Archivio :	El-67-REL.doc	Udienza di nomina	20-02-09
Data :	Genova, li 29 Aprile 2009	Termine consegna ctu	14-09-09
Documento :	Relazione di stima per vendita all'incanto	Udienza comparizione :	09-05-09
Immobili :	Genova : - via Campasso, 2/7	N. R.E.	723/2008
Esecutato :		Pag n. / Pag. tot.	16 / 24



del Paesaggio ai sensi dell'art. 10 della legge 6 Luglio 2002, n. 137. Da tale analisi è stato rilevato che questo non rientra nell'elenco sopraccitato.

### 3 Lotto 2 : appartamento residenziale sito Genova in Campasso civv. 2 int. 7

#### 3.1 PREZZO DI MERCATO

##### 3.1.1 COEFFICIENTI CARATTERISTICI DELL' IMMOBILE

I parametri valutativi risultano così definiti :

- $V_{MCZ} \approx 1.250,00 \div 1.500,00$  [€/mq] **ALLEGATO 6<sub>2</sub>**
- $\Sigma$  coefficienti relativi all'unità immobiliare :  $K_A = \Sigma_{n=A1...8} = 0,10$
- $\Sigma$  coefficienti relativi all'edificio =  $K_E = \Sigma_{n=E1...4} = - 0,20$
- $\Sigma$  coefficienti relativi all'ubicazione :  $K_U = \Sigma_{n=U1...6} = - 0,10$
- $\Sigma_{n=A,E,U} (K_n)/n = - 0,07$  vedi **ALLEGATO 7<sub>2</sub>**
- Superficie commerciale  $S_c$

Tipo di superficie	Estensione (mq)	Contribuzione (%)
Superficie calpestabile coperta	81	100
Accessori	0	0

$$S_c = \{ [Y_s \cdot (mq \ 81 \times 100/100)] + (mq \ 0 \times 0/100) \} \cdot Y_U \approx 69 \text{ mq}$$

Essendo :

Coefficiente correttivo di struttura :  $Y_s = 0,85$

Coefficiente di utilizzabilità :  $Y_U = 1$

- $K_D = 1,00$  non esistendo contratti di locazione in corso verso terzi
- $K_L = 1,00$  non produttore di reddito
- $K_V = 1,00$  non incidendo il regime vincolistico con la commerciabilità del bene
- $K_R = 1,00$  non rilevandosi difformità non sanate
- $K_P = 1,00$  non sussistendo vincoli patrimoniali specifici
- $K_M = 0,95$  in considerazione dello stato di manutenzione degli interni dell'appartamento
- $K_{ME} = 0$

##### 3.1.2 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il prezzo base di mercato risulta determinato come segue :

$$V_{CI} = \{ V_{MCZ} \cdot [ (1 + \Sigma_{n=A,E,U} (K_n)/n) \cdot S_c ] \cdot [K_D \cdot K_L \cdot K_V \cdot K_R \cdot K_M] \cdot (1 - K_{ME}/mm) \cdot [1 - (K_P/p)] \}$$

$$= \{ 1/2 \cdot (-10\%) \cdot (1,25 + 1,50) \cdot 10^3 \cdot [ (1 - 0,07) \cdot 69 ] \cdot [1,00 \cdot 1,10 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 0,95] \cdot [1 - 0] \cdot [1 - 0] =$$

$$V_{CI} = \text{€ } \#75.000,00\# \text{ (Euro Settantacinquemila / centesimi 0)}$$

codice :	EI-67- SPA40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09
Archivio :	EI-67-REL.doc	Udienza di nomina	20-02-09
Data :	Genova, li 29 Aprile 2009	Termine consegna ctu	14-09-09
Documento :	Relazione di stima per vendita all'incanto	Udienza comparizione :	09-05-09
Immobili :	Genova : via Campasso, 2/7	N. R.E.	723/2008
Esecutato :		Pag n. / Pag. tot.	17 / 24

### 3.2 DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene risulta in capo all' esecutata al 100% e pertanto non viene richiesta la divisibilità del bene.

### 3.3 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

#### 3.3.1 DATI CATASTALI

A seguito di una ricerca eseguita presso all'Ufficio Tecnico Erariale di Genova, risulta che il bene è censito come segue :

**UNITA' IMMOBILIARE** : appartamento sito in Genova Via del Campasso, 2/7

➤ Dati identificativi :

N.	Sezione urbana	Foglio	Particella	Subalterno
1	SAM	43	85	27

➤ Dati di classamento :

Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita
3	-	A/4	4	5,5 vani		€ 397,67

➤ Indirizzo : Via del Campasso n. 2 piano : 2 – interno 7;

INTESTATI :

N	DATI ANAGRAFICI	Cod. Fisc.	Dir. e On. reali
1			
2			

In **ALLEGATO 1<sub>2</sub>** vengono annesse la visura per immobile e la visura storica per immobile unitamente alla planimetria catastale, disponibili negli archivi del Catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio.

#### 3.3.2 CONFINI

L'appartamento, partendo da nord ed in senso orario, confina con :

- ✓ distacco;
- ✓ via Anguissola;
- ✓ Via del Campasso;
- ✓ Interno 8 del medesimo civico;
- ✓ Vano scale.

codice :	EI-67 - SPA40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09
Archivio :	EI-67-REL.doc	Udienza di nomina	20-02-09
Data :	Genova, Il 29 Aprile 2009	Termine consegna ctu	14-09-09
Documento	Relazione di stima per vendita all'incanto	Udienza comparizione :	09-05-09
Immobili :	Genova : - via Campasso, 2/7	N. R.E.	723/2008
Esecutato :	r	Pag n. / Pag. tot.	18 / 24

### 3.3.3 PROVENIENZA E PROPRIETA'

Allo stato attuale l'immobile risulta in capo per il 100% all' esecutata ..... a.

La proprietà del bene in oggetto è pervenuta a ..... n ragione di ½ con atto notarile a rogito Notaio Luigi Gambero di Genova in data 11-07-1983 Rep 17668 Racc. 13708 e in ragione di ½ per verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni in data 11-01-2007 rep10615/2006 trascritto il 2-05-2007 ai nn. 17974/9968 dal coniuge ..... proprietario in virtù del sopraccitato atto a rogito del Notaio Gambero in data 11-07-1983.

L'ultimo atto di provenienza è annesso in **ALLEGATO 8<sub>2</sub>**.

### 3.4 DESCRIZIONE DEL BENE

#### 3.4.1 UBICAZIONE

L'ubicazione del bene oggetto della presente relazione si desume dallo stralcio planimetrico della toponomastica cittadina in scala 1:2.000, che viene annesso in **ALLEGATO 2<sub>2</sub>**. Il bene fa parte di un edificio sito nell'incrocio tra via Fillak e via del Campasso, che delimitano il perimetro dell'insediamento assieme alla via Anguissola sulla parte retrostante.

I servizi primari della zona fanno capo alla Circoscrizione V Valpolcevera ed espressamente all'aggregato urbano della zona di Rivarolo. I servizi pubblici di transito cittadino si trovano nella via di scorrimento principali costituita dalla direttrice di via Walter Fillak.

La fermata più vicina degli autobus di linea è localizzata entro 100 metri di distanza dall'edificio con percorso in piano.

#### 3.4.2 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO CUI L' IMMOBILE FA PARTE

Con riferimento alle riprese fotografiche di cui in **ALLEGATO 3<sub>2</sub>**, si descrivono le principali caratteristiche estetiche del complesso edilizio cui l'immobile fa parte.

codice :	EI-67- .....-SPA40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09
Archivio :	EI-67-REL.doc	Udienza di nomina	20-02-09
Data :	Genova, li 29 Aprile 2009	Termine consegna ctu	14-09-09
Documento	Relazione di stima per vendita all'incanto	Udienza comparizione :	09-05-09
Immobili :	Genova : ..... - via Campasso, 2/7	N. R.E.	723/2008
Esecutato :		Pag n. / Pag. tot.	19 / 24

La struttura dell'edificio è a muratura portante e si compone del piano terra e 6 piani fuori terra compreso l'ultimo sottotetto. Il fabbricato presenta rifiniture esterne con caratteristiche essenziali. Il piano terreno, in difformità alla restante parte delle facciate, presenta un rivestimento di tipo diverso, per delimitare la parte residenziale dei piani in elevazione con le attività commerciali a livello stradale.

Lo stabile, visibile nelle foto da 1 a 5, nel suo complesso presenta una continuità di forma con altre unità immobiliari della zona. I 6 piani del condominio civ. 2 di via del Campasso sono adibiti a residenza ed hanno accesso al piano terra dal portone sito sul lato sud dell'edificio. Altri portoni lungo la via Fillak consentono l'accesso ad altre unità immobiliari appartenenti ad altri condomini dello stesso edificio. Il portone condominale è realizzato con un'anta e mezza in vetro con struttura in alluminio e l'androne si presenta di medio piccole dimensioni. All'esterno una citofoniera serve tutti gli immobili.

Il vano scale ( foto n. 10 e 11) è realizzato in modo eterogeneo. La pavimentazione al piano terreno ed i gradini sono in marmo, mentre i pianerottoli sono in cotto. Il piano terra presenta un rivestimento in pietra delle pareti fino a circa 1,60 m, mentre sulle rampe e sui pianerottoli i paramenti verticali sono realizzati ad intonaco spruzzato.

Le porte caposala ai pianerottoli sono a due ante in legno con montanti in pietra.

### 3.5 CONSISTENZA

L'immobile in oggetto è composto da una unità immobiliare adibita a residenza posta al terzo piano e recante l'interno n. 7.

#### 3.5.1 APPARTAMENTO INT. 7 AL 3° PIANO

L'appartamento è identificato con l'interno n. 7 ed è posto al 3° piano fuori terra (oltre il piano terreno). Presenta un ingresso che da su un corridoio di distribuzione dei vani interni.

codice :	EI-67- SPA40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09
Archivio :	EI-67-REL.doc	Udienza di nomina	20-02-09
Data :	Genova, li 29 Aprile 2009	Termine consegna ctu	14-09-09
Documento :	Relazione di stima per vendita all'incanto	Udienza comparizione :	09-05-09
Immobili :	Genova 1 - via Campasso, 2/7	N. R.E.	723/2008
Esecutato :	†	Pag n. / Pag. tot.	20 / 24

All'interno l'ambiente si articola nei seguenti locali precedendo in senso orario dall'ingresso principale :

⇒ Sul prospetto a nord : cucina ( ad angolo sul lato ponente) e camera

⇒ Sul prospetto ovest : oltre alla cucina vi è il servizio igienico ed una camera (parzialmente anche sul alto sud)

⇒ Sul prospetto sud : oltre alla camera, vi è il soggiorno

L'appartamento presenta un minimo grado di rifinitura degli elementi orizzontale e verticali.

La pavimentazione è eterogenea. Le pareti verticali sono tinteggiate.

L'altezza dei locali è costante e pari a 2,95 m.

L'impianto di riscaldamento con produzione di acqua corrente è centralizzato. L'impianto gas per uso cottura è canalizzato.

L'impianto elettrico è totalmente sottotraccia. Gli infissi interni sono di tipo comune e quelli esterni sono con cerniera a battente . Le porte interne sono in legno tamburato.

### 3.5.2 PERTINENZE ESCLUSIVE E NON ESCLUSIVE

All'immobile fanno capo i locali condominiale comuni nella rispettiva quota millesimale ma non sono annesse all'immobile pertinenze esclusive.

### 3.6 STATO DI CONSERVAZIONE

Gli esterni dell'edificio (facciate) si trovano in stato di sufficiente manutenzione. L' unità immobiliare nel suo complesso versa attualmente in uno stato di scarsa manutenzione e conservazione. Non sono al momento evidenti lavori indispensabili ed indifferibili per la conduzione ed il godimento del bene. Non sono evidenti inconvenienti sulla statica o sulla impermeabilizzazione verso gli esterni.

codice	EI-67	PA40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09	
Archivio :	EI-67-REL.doc		Udienza di nomina	20-02-09	
Data :	Genova, li 29 Aprile 2009		Termine consegna ctu	14-09-09	
Documento :	Relazione di stima per vendita all'incanto		Udienza comparizione :	09-05-09	
Immobili :	Genova	via Campasso, 2/7	N. R.E.	723/2008	
Esecutato :			Pag n. / Pag. tot.	21 / 24	

### 3.7 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Nel corso del sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile è nella disponibilità del degli esecutati e non risulta in locazione

### 3.8 FORMALITA' GRAVANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano agli atti formalità a carico dell'acquirente fatta eccezione del Regolamento condominiale e delle servitù attive e passive di cui all'ultimo atto di compravendita annesso in **ALLEGATO 8<sub>2</sub>**.

### 3.9 FORMALITA' NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Negli **ALLEGATI SEPARATI** sono annesse le formalità di iscrizione ipotecaria non opponibili all'acquirente.

### 3.10 REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

#### 3.10.1 REGOLARITA' EDILIZIA

Per l'edificio in oggetto non risulta reperibile presso i civici uffici tecnici la documentazione progettuale, trattandosi una costruzione di antica realizzazione e sicuramente antecedente alle leggi urbanistiche che imponevano il deposito del progetto ai fini del rilascio della licenza di costruire .

#### 3.10.2 ABITABILITA'

Presso l'Ufficio d'Igiene del Comune di Genova per l'edificio contenente l'immobile non risulta archiviato il decreto di abitabilità. Tale situazione risulta comune a molti immobili costruiti prima dell'obbligo di legge relativamente alle norme sanitarie.

#### 3.10.3 REGOLARITA' CATASTALE

Lo stato dei luoghi dell' immobile accertato durante il sopralluogo condotto nel corso delle operazioni peritali corrisponde con le risultanze planimetriche della mappa catastale.

codice :	El-67 SPA40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09	
Archivio :	El-67-REL.doc	Udienza di nomina	20-02-09	
Data :	Genova, li 29 Aprile 2009	Termine consegna ctu	14-09-09	
Documento :	Relazione di stima per vendita all'incanto	Udienza comparizione :	09-05-09	
Immobili :	Genova : - via Campasso, 2/7	N. R.E.	723/2008	
Esecutato :		Pag n. / Pag. tot.	22 / 24	

### 3.10.4 REGOLARITA' URBANISTICA

#### 3.10.4.1 VINCOLI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10-03-2000, risulta che l'area in cui è edificato l'immobile in questione è classificata nella Tavola n. 44 nella zona BB (tessuto urbano e di frangia). La zona B comprende aree urbane totalmente o parzialmente edificate, a destinazione prevalentemente residenziale e nella sottozona BB la funzione caratterizzante è la residenza. Gli interventi ammessi nel rispetto delle specifiche norme comprendono 9 categorie finalizzate alla riqualificazione, includendo ovviamente la *manutenzione ordinaria e opere interne* nonché la *manutenzione straordinaria senza limitazioni* (**ALLEGATO 4<sub>2</sub>**).

La destinazione e la fruibilità prevista dallo strumento attuativo sono pertanto congruenti con la tipologia del bene in oggetto.

#### 3.10.5 VINCOLI PAESAGGISTICI, AMBIENTALI E MONUMENTALI

Il Piano Comunale dei Beni Culturali, ambientali e paesaggistici soggetti a tutela, in attuazione del D.L.vo 490/1999, non prevede per l'area in cui è ubicato l'edificio in questione la soggezione a vincoli posto a tutela delle bellezze naturali ed ambientali. Per quanto riguarda il singolo edificio è stata verificato l'eventuale inserimento nell'elenco degli immobili sottoposti alle disposizioni di tutela del D. Lgs. 42 del 22-01-2004 Parte Seconda "Codice dei Beni culturali e del Paesaggio ai sensi dell'art. 10 della legge 6 Luglio 2002, n.137. Da tale analisi è stato rilevato che questo non rientra nell'elenco sopraccitato (**ALLEGATO 5<sub>2</sub>**).

## 4 ALLEGATI

### 4.1 ALLEGATI INTEGRANTI LA RELAZIONE

Sono parte integrante della presente relazione d'ufficio i seguenti documenti :

#### 4.1.1 Lotto 1 : appartamento sito Genova in

piano.

**ALLEGATO 1,** Documentazione catastale: visura + planimetria

**ALLEGATO 2,** Stralcio planimetria toponomastica cittadina 1: 2.000

codice :	EI-67- SPA40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09	
Archivio :	EI-67-REL.doc	Udienza di nomina	20-02-09	
Data :	Genova, li 29 Aprile 2009	Termine consegna ctu	14-09-09	
Documento :	Relazione di stima per vendita all'incanto	Udienza comparizione :	09-05-09	
Immobili :	Genova : 0 - via Campasso, 2/7	N. R.E.	723/2008	
Esecutato :		Pag n. / Pag. tot.	23 / 24	

**ALLEGATO 3<sub>1</sub>** Documentazione fotografica  
**ALLEGATO 4<sub>1</sub>** Stralcio P.U.C.  
**ALLEGATO 5<sub>1</sub>** Stralcio Piano Comunale di beni culturali, ambientali e paesaggistici soggetti a tutela  
**ALLEGATO 6<sub>1</sub>** Valori medi di mercato dell'area  
**ALLEGATO 7<sub>1</sub>** Coefficienti di stima  
**ALLEGATO 8<sub>1</sub>** Ultimo atto di compravendita

**4.1.2 Lotto 2 : appartamento sito in Genova Via del Campasso civ. 2, int. 7, 3° piano.**

**ALLEGATO 1<sub>2</sub>** Documentazione catastale: visura + planimetria  
**ALLEGATO 2<sub>2</sub>** Stralcio planimetria toponomastica cittadina 1: 2.000  
**ALLEGATO 3<sub>2</sub>** Documentazione fotografica  
**ALLEGATO 4<sub>2</sub>** Stralcio P.U.C.  
**ALLEGATO 5<sub>2</sub>** Stralcio Piano Comunale di beni culturali, ambientali e paesaggistici soggetti a tutela  
**ALLEGATO 6<sub>2</sub>** Valori medi di mercato dell'area  
**ALLEGATO 7<sub>2</sub>** Coefficienti di stima  
**ALLEGATO 8<sub>2</sub>** Ultimo atto di compravendita

**4.1.3 Allegati comuni ai due lotti**

**ALLEGATO A** Parametri correttivi della superficie  
**ALLEGATO B** Parametri correttivi del valore unitario

**4.2 ALLEGATI SEPARATI**

Sono annessi quali allegati separati :

**ALLEGATO SEPARATO A** Documentazione ipocatastale  
**ALLEGATO SEPARATO B** Attestazione del CTU

Ultimata la presente relazione, il sottoscritto C.T.U. si dichiara a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti in merito a quanto esposto.

Genova, li 29 Aprile 2009

Il C.T.U.

codice :	EI-67- SPA40CAMPASSO2-090509	Conferimento incarico	12-02-09
Archivio :	EI-67-REL.doc	Udienza di nomina	20-02-09
Data :	Genova, li 29 Aprile 2009	Termine consegna ctu	14-09-09
Documento :	Relazione di stima per vendita all'incanto	Udienza comparizione :	09-05-09
Immobili :	Genova : ) - via Campasso, 2/7	N. R.E.	723/2008
Esecutato :		Pag n. / Pag. tot.	24 / 24