
TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **000802/16**

Giudice Dr. AMMENDOLIA Rosario

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. MICHELE LAZZERONI
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 2069
iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari
C.F. LZZMHL59H08D969T- P.Iva 01067030997

con studio in Rapallo (Genova) VIA MILITE IGNOTO 41/4
telefono: 018555389
cellulare: 3356129344
fax: 018555389
email: studio.lazzeroni@libero.it



Il sottoscritto Lazzeroni Michele, geometra libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2069, con studio tecnico sito a Rapallo in Via Milite Ignoto n. 41/4, essendo stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova, il Dott. Rosario AMMENDOLIA, nella seduta del 31.01.2017, ha accettato l'incarico affidatogli in occasione del giuramento di rito.

PREMESSA

A seguito del sopralluogo e delle verifiche eseguite nell'immobile oggetto della presente vertenza, sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Genova, la Conservatoria dei Beni Immobiliari di Genova, l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova e lo studio dell'Amministratore condominiale, è possibile rispondere ai quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice del Tribunale, mediante un'esposizione puntuale ed oggettiva.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Genova, Dott. Rosario AMMENDOLIA, con provvedimento emanato nella seduta del 21.01.2017, ha prestato il giuramento di rito in data 31.01.2017 ed, in tale occasione, ha disposto l'inizio delle operazioni peritali presso l'alloggio oggetto di causa e più precisamente nel Comune di Genova, in Via Giovanni Casaccia civico 31 int. 11.

Per lo svolgimento del sopralluogo lo scrivente in primo luogo ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova il più aggiornato certificato di

Giudice Dr. AMMENDOLIA Rosario
Perito: Geom. MICHELE LAZZERONI



residenza dell'esecutato, onde inviare al giusto indirizzo idonea comunicazione per concordare la data di ispezione.

Con propria nota raccomandata del 16.02.2017 la proprietà era invitata a presenziare al sopralluogo stabilito per il giorno 27.02.2017 presso i luoghi di causa ubicati a Genova in Via Giovanni Casaccia 31 interno 11; alla data stabilita tuttavia lo scrivente non ha potuto esperire l'ispezione causa assenza di qualsivoglia soggetto disponibile.

Con successiva missiva raccomandata del 01.03.2017, veniva sollecitato l'accesso all'unità immobiliare in parola, stabilita per il giorno 08.03.2017 alle ore 16.30; tuttavia anche in tale occasione l'ispezione andava deserta in assenza di riscontro da parte della proprietà.

Con nota dell'11.03.2017, chi scrive richiedeva all'Ill.mo Giudice di sospendere le operazioni peritali, come previsto nel decreto di nomina, causa impossibilità ad accedere al bene da periziare.

Il Giudice dell'Esecuzione con nota del 13.03.2017 concedeva 60 giorni di proroga per il deposito della perizia, onde consentire gli opportuni solleciti del caso.

Lo scrivente pertanto, inoltrava tramite posta ordinaria all'indirizzo dell'esecutato, idoneo invito al contatto, onde concordare con questi le modalità più opportune per definire il sopralluogo peritale.



La proprietà contattava chi scrive e si rendeva disponibile a concedere l'invocato accesso, pertanto alle ore 17.00 del 31.03.2017, lo scrivente si presentava presso l'alloggio sopra citato, unitamente a suoi collaboratori, per eseguire la scrupolosa osservazione dell'unità immobiliare, l'analisi delle caratteristiche tipologiche necessarie e la verifica tecnica rispetto ai progetti depositati in comune, attività tutte utili ed indispensabili per descrivere, dettagliare e stimare il valore di mercato come da incarico ricevuto.

VALUTAZIONE DI MERITO

Il bene oggetto della presente è un alloggio ubicato in un edificio condominiale, sito a Genova, nel Municipio 1 denominato "Centro Est", in Località Oregina, Via Giovanni Casaccia civico 31 interno 11.

Il fabbricato condominiale fu edificato tra il 1914 ed il 1915 dall'allora Istituto Autonomo per le Case Popolari, la quale conseguì il Decreto del Sindaco n. 287 del 30.09.1914. Nel progetto depositato presso l'archivio del Comune di Genova il fabbricato in argomento era originariamente indicato con il n. 10 della località Oregina A lavori conclusi il fabbricato conseguì il Decreto di Abitabilità in data 02.07.1915.

Nei primi decenni del XX Secolo la collina soprastante la Stazione di Principe fu interessata da un forte sviluppo urbanistico, ed in particolare l'I.A.C.P. edificò numerosi fabbricati, tra i quali quello ove è situato l'alloggio oggetto della presente perizia.

Giudice Dr. AMMENDOLIA Rosario
Perito: Geom. MICHELE LAZZERONI



Trattasi di un condominio parallelepipedo di medie dimensioni, distinto in due scale condominiali, ciascuna avente il proprio numero civico, ed articolato su 6 piani fuori terra, dei quali il primo destinato a magazzini. L'edificio ove è ubicato l'alloggio oggetto della presente esecuzione immobiliare è contraddistinto dal civico 31, presenta un sedime perfettamente rettangolare, struttura portante in muratura, copertura a falde, finiture tradizionali alla genovese senza alcun balcone a sbalzo, persiane alla genovese, prospetti intonacati alla genovese, con i piani terra e primo delimitati da un marcapiano e da un motivo in facciata tipo bugnato, privo di impianto ascensore e complessivamente in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare in argomento è posta al piano terzo del condominio e si compone di un alloggio, la cui superficie commerciale è di circa 50,00 mq, quella netta è di circa 36,00 mq. L'appartamento si compone di ingresso/corridoio, soggiorno, posto cottura, bagno e camera da letto.

Le finiture interne sono buone con murature intonacate e tinteggiate, pavimenti in parte in piastrelle ed in parte in parquet di legno, in buone condizioni, serramenti interni in legno, portoncino caposcala di ingresso in legno, serramenti esterni in alluminio e protezioni in forma di persiane, rivestimenti ceramici nel bagno (anche il pavimento) per un'altezza di circa cm 200, impianto elettrico, impianto termo-sanitario autonomo, corpi scaldanti in acciaio, impianto idrico e di rete nera presenti, impianto TV e citofonico.

Gli impianti devono essere sottoposti a verifica ai sensi del D.M 37/2008.



Poiché l'alloggio era privo dell'Attestato di Certificazione Energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e L.R. 22/2007, lo scrivente lo ha predisposto (n. 13710 del 01.04.2017) e lo ha allegato alla documentazione in calce alla presente.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate, riporta nella sua banca dati, i valori minimi e massimi delle unità immobiliari, distinguendo il territorio in zone tipologicamente uniformi. Nel caso trattato, con riferimento al II semestre 2016, sono rilevabili i seguenti valori di mercato: minimo €/mq 1.100, massimo €/mq 1.600. Nella personale valutazione lo scrivente ha ritenuto di portare in stima un alloggio in buone condizioni, non facilmente accessibile in considerazione della mancanza dell'impianto ascensore, ubicato in una zona dotata di buone infrastrutture e di buoni servizi di quartiere. Tuttavia le gravose condizioni dell'attuale mercato immobiliare, hanno indotto chi scrive ad utilizzare il valore cautelativo più basso della forcella pubblicata dall'A.d.E., anche tenuto conto dei prezzi di vendita proposti nei fabbricati condominiali adiacenti, in alcuni casi inferiori ai 1000 €/mq.

Nel particolare si propone il seguente schema descrittivo:

**Beni in Genova (Genova) Via Giovanni Casaccia 31 interno 11
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Genova - Località OREGINA - Municipio 1 Centro Est, Via Giovanni Casaccia 31 interno 11. Composto da Soggiorno, posto cottura, camera, bagno e ingresso/disimpegno posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 51,02



Identificato al catasto fabbricati: intestato a Signor _____ nato a _____
 _____ cod. fisc. _____ foglio 6 mappale 10 subalterno
 11, categoria A/4, classe 3, superficie catastale 50, composto da vani 3.5, posto al piano 3,
 rendita: 253,06 euro.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con
 parcheggi sufficienti.
 Servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (buono).
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e
 secondaria
 Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono centro
 cittadino, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: centro
 storico, porto antico, Santuario Nostra Signora della
 Guardia, le attrazioni storiche presenti sono: centro storico,
 mura storiche,.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Signor _____ nato a _____ cod. fisc. _____
 _____ in qualità di proprietario del bene

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: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da atto notarile pubblico a favore di
 _____, contro

_____ nato a _____ cod. fisc. _____, a firma
 di Notaio SALATI Armando di Genova in data 15/06/2007 ai nn. 14486/5305

importo ipoteca: 199.500 euro

importo capitale: 99.750 euro

Atto di surroga a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma del
 04.03.2011 nn. 7651/1130.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario Esecutivo - Verbale Pignoramento
 Immobili a favore di Soc. _____ con sede a Conegliano (TV) - cod.fisc.

_____ contro Signor _____ nato a _____
 cod. fisc. _____ a firma di Corte di Appello di

Genova in data 25/11/2016 ai nn. 11138 trascritto a Genova in data 25/11/2016 ai
 nn. 35015/25001 - La Banca Nazionale del Lavoro spa, in nome e per conto di
 Vela OBG srl, ha notificato in data 22.09.2016 Atto di Precetto, con l'intimazione
 di pagamento della somma di Euro 101.194,52 oltre gli interessi successivi
 maturati e maturandi e gli ulteriori interessi anche di mora dovuti a norma di legge,
 nonché le spese tutte del precetto e del procedimento esecutivo, ed ha
 preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato
 pagamento..

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*



4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 492,23
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 3.782,76

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Signor [redacted] nato a [redacted] cod. fisc. [redacted]
 [redacted] proprietario dal 15/06/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio SALATI Armando di Genova in data 15/06/2007 ai nn. 14485/5304 trascritto a Genova in data 16/06/2007 ai nn. 26141/14085

6.2 Precedenti proprietari:

Signora [redacted] nata a [redacted] - cod.fisc. [redacted]
 [redacted] proprietaria dal 10/09/2003 al 15/06/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio JOMMI Marco di Genova in data 10/09/2003 ai nn. 74181/10713 trascritto a Genova in data 15/09/2003 ai nn. 33232/19997

Signor [redacted] nato a [redacted] - cod.fisc. [redacted]
 [redacted] in forza di atto di compravendita a firma di Notaio FIGARI Giorgio di Genova in data 27/05/1998 ai nn. 59286 trascritto a Genova in data 17/06/1998 ai nn. 14734/9933
 ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI (ora Agenzia Regionale Territoriale per l'Edilizia) - Via Bernardo Castello 3 - 16121 Genova - cod.fisc. 00488430109, ente proprietario da (1915) data antecedente il ventennio al 27/05/1998 in forza di costruzione dell'immobile

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 172-1913 per lavori di Costruzione di due case intestata a Istituto per le Case Popolari. Nulla Osta per Opere Edilizie presentata in data 23/11/1912 rilasciata in data 30/09/1914 con decreto sindacale n.287 l'agibilità è stata rilasciata in data 02/07/1915

P.E. n. Pratica 8272/2006 quale Titolo a mantenere opere edilizie interne nell'alloggio di Via Giovanni Casaccia 31/11 intestata a [redacted]. Accertamento di Conformità Edilizia ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., presentata in data 28/12/2006 rilasciata in data 06/07/2010 - n. prot. 726

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Genova - Località OREGINA - Municipio I Centro Est, Via Giovanni Casaccia 31 interno 11.
 Composto da Soggiorno, posto cottura, camera, bagno e ingresso/disimpegno posto al piano terzo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 51.02
 Identificato al catasto fabbricati: intestato a Signor [redacted] nato a Genova cod. fisc. [redacted] foglio 6 mappale 10 subalterno 11, categoria A/4, classe 3, superficie catastale 50, composto da vani 3.5, posto al piano 3 - rendita: 253,06 euro.
 L'edificio è stato costruito nel 1915, ristrutturato nel 1987
 L'unità immobiliare è identificata con il numero 11 di interno, ha un'altezza interna di circa 3,10.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno / posto cottura	Sup. reale lorda	22,33	1,00	22,33
	Sup. reale netta	17,34	1,00	17,34
camera	Sup. reale lorda	18,83	1,00	18,83
	Sup. reale netta	13,31	1,00	13,31

Giudice Dr. AMMENDOLIA Rosario
 Perito: Geom. MICHELE LAZZERONI



bagno	Sup. reale lorda	4,86	1,00	4,86
	Sup. reale netta	3,00	1,00	3,00
ingresso / disimpegno	Sup. reale lorda	5,00	1,00	5,00
	Sup. reale netta	3,71	1,00	3,71
	Sup. reale lorda	51,02		51,02
	Sup. reale netta	37,36		37,36

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: da verificare tramite indagine strutturale.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: da verificare tramite indagine strutturale.

Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: marmo, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto, condizioni: da verificare.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni piетrame, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Plafoni: materiale: stabilitura, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: klinker, condizioni: buone.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, condizioni: ottime.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: da verificarne la rispondenza ai sensi del D.Lgs. 31/2008.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: da verificarne la rispondenza ai sensi del D.Lgs. 31/2008.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: da collaudare.

Fognatura: tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Il metodo di stima adottato è quello usualmente conosciuto come per comparazione diretta.

Tale metodologia ha il pregio di considerare il valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame (ovvero ubicazione, contesto urbano, stato generale di manutenzione), successivamente comparati con i dati statistici inerenti il valore degli immobili con medesima destinazione d'uso e vetustà, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione ed ai prezzi di mercato di beni raffrontabili.



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Ambito della città di Genova,

1) Orientamenti tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI e Quotazioni Immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate,

2) Pubblicazioni aventi rilevanza nazionale e locale riguardanti materie estimative

8.3. Valutazione corpi**A. appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Soggiorno / posto cottura	22,33	€ 1.100,00	€ 24.563,00
camera	18,83	€ 1.100,00	€ 20.713,00
bagno	4,86	€ 1.100,00	€ 5.346,00
ingresso / disimpegno	5,00	€ 1.100,00	€ 5.500,00
	51,02		€ 56.122,00

- Valore corpo:	€ 56.122,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 56.122,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 56.122,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	51,02	€ 56.122,00	€ 56.122,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 8.418,30

- Riduzione monetaria: spese condominiali

€ 3.782,76

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 43.920,94

Nella speranza di aver chiarito e soddisfatto in maniera esaustiva sulle questioni formulatemi dall'Ill.mo Giudice Istruttore nell'udienza del 31.01.17,

Giudice Dr. AMMENDOLIA Rosario
Perito: Geom. MICHELE LAZZERONI



resto a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti, e chiudendo la presente relazione composta da n. 11 pagine, colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

Rapallo, venerdì 28 aprile 2017

il perito
Geom. MICHELE LAZZERONI

Giudice Dr. AMMENDOLIA Rosario
Perito: Geom. MICHELE LAZZERONI



