dott. arch. Monica Viale
Corso A. Podestà, 6/11 - 16128 Genova
tel. e fax 010.59.20.54
e-mail arch.monicaviale@gmail.com

TRIBUNALE DI GENOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.776/2015 R.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. BIANCHI

ud. 25/05/2016
n.776/2016 R.E.
G.E. dott. Bianchi

[redacted] -creditore procedente-

CONTRO

[redacted] -debitore esecutato-

RELAZIONE DI STIMA

Unità immobiliare sita in Genova
Via Walter Fillak 9/5

tecnico incaricato dott. arch. Monica Viale
iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova al n. 1005
con studio in Genova, Corso A. Podestà 6/11

giuramento all'udienza del	**10/02/2015**
deposito elaborato	**05/05/2016**

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

INDICE

1. Bene oggetto di pignoramento immobiliare ..... pag. 3
2. Identificativi catastali ..... pag. 3
3. Provenienze ..... pag. 3
4. Consistenza ..... pag. 4
5. Confini ..... pag. 5
6. Indagine urbanistica ..... pag. 5
7. Indagine Edilizia ..... pag. 5
8. Abitabilità ..... pag. 8
9. Regolarità catastale ..... pag. 8
10. Vincoli a sensi D. Lgs. 42/2004 ..... pag. 8
11. Stato di occupazione ..... pag. 8
12. Vincoli ed oneri giuridici ..... pag. 8
13. Ubicazione ..... pag. 9
14. Caratteristiche costruttive e finiture ..... pag. 10
15. informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale pag. 11
16. Stima ..... pag. 12
17. Valore della quota di 15/16 oggetto di pignoramento ..... pag. 14
18. Sulla comoda divisibilità dell'immobile pignorato ..... pag. 15
19. Prezzo base d'asta ..... pag. 16
20. Attestato di Prestazione Energetica ..... pag. 16
21. Attività svolte dal perito estimatore per l'espletamento dell'incarico pag. 17

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

LOTTO UNICO costituito dalla quota di 15/16 di proprietà dall'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano terzo del fabbricato sito in Genova, Via Walter Fillak civico 9, contraddistinta dal numero interno 5

1. BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Quota di 15/16 di proprietà dell'unità immobiliare in Genova, Via Walter Fillak civico 9 interno 5, piano terzo (SAM, foglio 43, part.199, sub.12, A/4)

2. IDENTIFICATIVI CATASTALI

2.1. L'immobile è attualmente iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti dati (v. visura storica Catasto Fabbricati qui allegata sub.1)

Sezione SAM, foglio 43, particella 199, sub. 12, categoria A/4, classe 4, vani 5,5, superficie catastale mq 82, R.C. € 397,67, Via Walter Fillak n. 9 piano: 3 interno: 5

in capo a

- [redacted]
- [redacted]

L'intestazione catastale risulta errata in quanto l'esecutato [redacted] risulta essere proprietario per l'intero, come si dirà nel successivo paragrafo n.3 *"provenienze"*, e non per la quota di 15/16.

3. PROVENIENZE

Sulla base del certificato ipotecario catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Genova Territorio in data 15/12/2015 prot. n.GE290368, prodotto in atti, la provenienza del bene è la seguente.

3.1. L'immobile è pervenuto a [redacted] per compravendita da [redacted] con atto a rogito notaio [redacted] di Genova [redacted] trascritto a Genova [redacted]

3.2. Per successione [redacted] giusta denuncia di successione del [redacted] n. [redacted] trascritta a Genova il [redacted] RG [redacted] RP [redacted] l'immobile è pervenuto a

[redacted] per la quota di 8/16

[redacted] per la quota di 2/16

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

[redacted]

3.3. Per successione d[redacted]eceduto a [redacted] giusta denuncia di successione del [redacted] trascritta a Genova il [redacted] la quota di 1/16 di proprietà è pervenuta a [redacted] là titolare della quota di 1/16, la quale quindi risultava titolare della quota di 2/16.

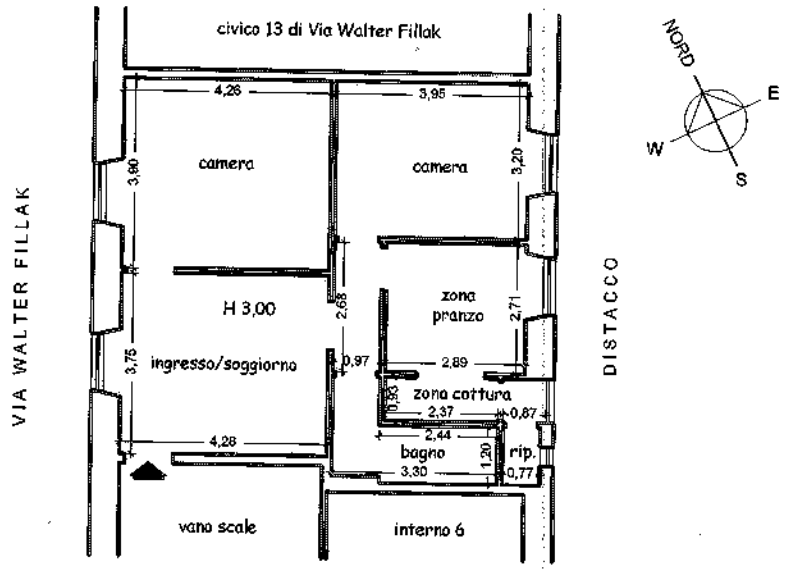
3.4. Con atto di compravendita a rogito notaio [redacted] ova del [redacted] /Rep. [redacted] ascritto a Genova in data [redacted] a quota di 14/16 di proprietà dei sig ri [redacted] esecutato, già proprietario della quota di 2/16.

3.5. Pertanto, ad oggi, l'esecutat[redacted] risulta <u>proprietario dell'intero immobile</u> oggetto di pignoramento.

Si evidenzia che il pignoramento è stato trascritto contro [redacted] er la quota di 15/16 di proprietà, ancorché lo stesso risulti proprietario dell'intero immobile.

4. CONSISTENZA

L'alloggio si compone attualmente di ingersso-soggiorno, n.2 camere, cucina, servizio igienico, corridoio e ripostiglio.



Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

La consistenza dell'alloggio è quella risultante dal rilievo eseguito in data 08/03/2016.

La superficie convenzionale vendibile, così come definita dall'Agenzia del Territorio nel "*Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare*" (si veda al riguardo anche la norma UNI 10750:1998) è pari a ..... m^2 76,70

5. CONFINI

L'appartamento confina

a nord	muri perimetrali prospicienti Via Walter Fillak e civico 13 di Via Walter Fillak
a est	civico 13 di Via Walter Fillak e muri perimetrali prospicienti distacco
a sud	muri perimetrali prospicienti distacco ed alloggio int.6
a ovest	vano scale e muri perimetrali prospicienti Via Walter Fillak

6. INDAGINE URBANISTICA

Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 8/2015, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale n.2015/118.0.0./18, entrato in vigore in data 03/12/2015, l'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito nella zona AR-UR "*ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale*" (v. estratto cartografico e stralcio delle NTA del PUC qui allegati sub.4).

7. INDAGINE EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente presso l'archivio del Comune di Genova è risultato che il progetto originario dell'edificio di Via Walter Fillak civ.9, anteriore al 1942, non è stato rintracciato presso l'archivio del Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova.

Agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Genova Territorio la planimetria catastale dell'alloggio attualmente in visura è quella depositata in data 21/12/1988 prot. 17956 e risulta conforme allo stato attuale dei luoghi, con la sola eccezione della mancata rappresentazione del finestrino del ripostiglio.

Dall'esame della planimetria catastale d'impianto, depositata in data 23/12/1939 con scheda n.10784600, risultano essere state eseguite, nel tempo, le seguenti opere (v. planimetria nella pagina che segue):

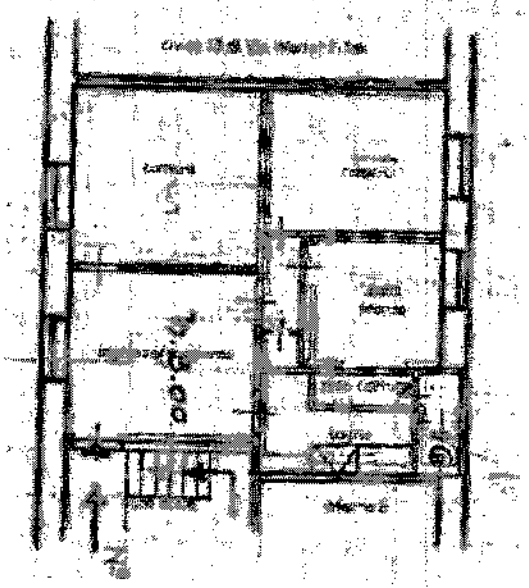
Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

opere interne

a) demolizione dell'originaria cucina e dell'originario wc;
b) realizzazione di servizio igienico in luogo dell'originaria cucina;
c) realizzazione di cucina costituita da zona pranzo e zona cottura;
d) realizzazione di ripostiglio in luogo dell'originario wc;
e) tamponamento del varco tra ingresso-soggiorno e originaria cucina;
f) demolizione di ripostiglio;

opere esterne

g) realizzazione di finestrino sul prospetto sud-est, verso distacco interno.



Per la realizzazione delle suddette opere edilizie non risultano presentate in Comune domande per rilascio di titolo, né domande di sanatoria o condono, secondo quanto emerso dalle seguenti indagini, compiute dalla scrivente presso il Comune di Genova:

- presso il Servizio Edilizia Privata non risultano depositate pratiche edilizie (art.26 L.47/85, art.48 L.47/85, DIA, CAA, SCIA, CILA, ecc.).
- presso l'Ufficio Condono Edilizio non risultano essere state presentate istanze di condono edilizio ex lege 47/85, sanatorie edilizie ex lege 724/94, ex lege 326/03 o Legge Regionale 5/04.

Inoltre, nella conformazione attuale l'appartamento **non è conforme** agli standard urbanistici dettati dal Regolamento Edilizio Comunale il quale

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

all'art.36 alla voce "*specifiche dei parametri invariabili per gli interventi sugli edifici esistenti realizzati in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975 non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione*" stabilisce che "*per le unità immobiliari a destinazione abitativa deve essere prevista ..... la presenza di una finestra, per ciascun servizio igienico, avente superficie finestrata apribile non inferiore a 0,75 mq o, in alternativa, di un impianto di aspirazione meccanica che assicuri un ricambio medio d'aria orario non inferiore a 5 volte la cubatura del locale*". Pertanto, il servizio igienico non è conforme al REC e deve essere regolarizzato.

Concludendo, poiché per l'esecuzione delle opere in difformità accertate non risultano richiesti né rilasciati titoli edilizi, neppure in sanatoria, e poiché il servizio igienico non è conforme al REC in quanto mancante di areazione naturale o forzata, l'appartamento viene considerato **non regolare sotto il profilo edilizio - urbanistico**.

Per regolarizzare le difformità riscontrate sarà necessario depositare istanza di sanatoria al Comune di Genova i cui costi presunti, in relazione alla tipologia di abuso, possono orientativamente essere indicati come segue a sensi della L.R. 16/2008, previo adeguamento del servizio igienico:

- sanzione amministrativa pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'intervento e comunque non inferiore a € 1.033,00
- diritti di istruttoria Comune di Genova € 217,20
- attività tecnica (al netto di iva e cassa previdenziale) € 1.500,00

Quanto contenuto nel presente paragrafo è comunque da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro di massima, utile per le finalità peritali. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere l'incarico stesso teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici Comunali circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati di dettaglio.

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

8. ABITABILITA'

La scrivente ha effettuato visura presso il Comune di Genova - Ufficio di Igiene per acquisire gli estremi del provvedimento di rilascio dell'abitabilità con riferimento all'edificio in esame: la ricerca ha dato esito negativo ma, trattandosi di fabbricato verosimilmente edificato prima del 1934, all'epoca non vi era obbligo in tale senso.

9. REGOLARITÀ CATASTALE

L'intestazione catastale risulta errata in quanto l'esecutato [redacted] risulta essere proprietario per l'intero (v. paragrafo n.3 "*provenienze*") e non per la quota di 15/16.

La planimetria catastale dell'alloggio attualmente in visura è quella depositata in data 21/12/1988 prot.17956 e risulta conforme allo stato attuale dei luoghi, con la sola eccezione della mancata rappresentazione del finestrino del ripostiglio.

10. VINCOLI a sensi D.Lgs. 42/2004

L'immobile ricade in zona non soggetta a vincoli sulla tutela del patrimonio storico architettonico e ambientale (D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.).

11. STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo effettuato in data 08/03/2016 nell'alloggio era presente l'esecutat[redacted] quale non risulta ivi residente.

L'immobile risulta non concesso in locazione. L'alloggio non è attualmente allacciato alla rete elettrica e verosimilmente risulta non abitato da tempo.

Ai fini della stima, l'immobile viene considerato libero.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base del certificato ipotecario catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Genova territorio in data 15/12/2015 prot. n.GE290368, prodotto in atti, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio a carico dell'immobile oggetto di stima.

Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio

- Nota di trascrizione [redacted] ella denuncia di successione de[redacted] per la

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

quota di 1/4, [redacted] per la quota di 1/4, e contro [redacted] per la quota di 1/2;

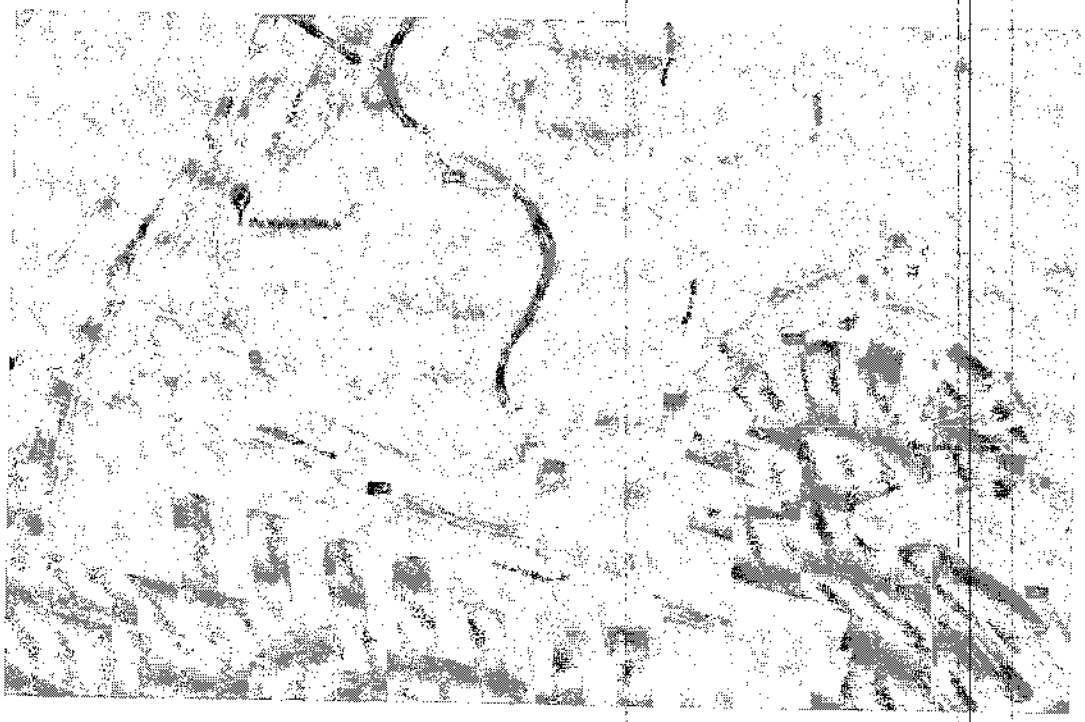
- Nota di trascrizione [redacted] della denuncia di successione del [redacted] per la quota di 1/2, e contro [redacted] per la quota di 1/2;
- Nota di trascrizione [redacted] del verbale di pubblicazione testamento del [redacted] contro [redacted]
- Nota di trascrizione [redacted] della denuncia di successione del 25/01/2002 n.1 vol.108 a favore di [redacted] e contro [redacted]
- Nota di trascrizione [redacted] dell'atto di compravendita a rogito notaio Luigi Castello di Genova [redacted] favore di [redacted]
- Nota di trascrizione [redacted] la denuncia di successione del [redacted] a favore di [redacted] per la quota di 8/16, [redacted]
- Nota di trascrizion [redacted] ella denuncia di successione del [redacted] favore d [redacted] e contro [redacted] per la quota di 1/16;
- Nota di trascrizione [redacted] ell'atto di compravendita a rogito [redacted] Rep. [redacted] esecutato, per la quota di 14/16 e contro [redacted], per la quota di 8/16 [redacted] per la quota di 2/16, [redacted] per la quota di 2/16, e [redacted] per la quota di 2/16.
- Nota di iscrizio [redacted] di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto a rogito notaio [redacted] 6 a favore d [redacted], debitore ipotecario, [redacted], debitore non datore, per l'importo di € 224.000,00.
- Nota di trascrizione [redacted] ell'atto di pignoramento immobiliare d [redacted] esso dal Tribunale di Genova a favore di [redacted] per la somma di € 25.016,42.

13. UBICAZIONE

L'edificio civ.9 di Via Walter Fillak di cui fa parte l'immobile oggetto di pigno-

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

ramento é ubicato nella delegazione di Sampiardarena (Municipio II Centro Ovest), in zona semicentrale della città, avente destinazione sia abitativa che commerciale, dotata di buoni accessi e servizi.
Il collegamento con il resto della città tramite mezzi di trasporto pubblico risulta efficiente (la stazione della metropolitana Brin dista circa 1,5 km; la fermata AMT delle linee 7-8-9-53-74-270-670-N1 è situata nelle immediate vicinanze dell'edificio)
Lo svincolo autostradale di Genova-Ovest dista circa 2,4 km.
Le possibilità di parcheggio in zona sono scarse.



14. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE e FINITURE

Struttura:	muraria portante - condizioni: discrete
Copertura:	tipologia: a falde
Scale	a rampe parallele - ubicazione: interna - servo scala: assente - condizioni: discrete
Piano fuori terra	sette
Impianti	
riscaldamento	autonomo a gas metano
elettrico	in parte sottotraccia, in parte esterno

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

ascensore	presente; l'alloggio non usufruisce dell'impianto

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne:	rivestimento: intonaco tinteggiato - condizioni normali (v. foto 1)
Portone atrio	tipologia: a due ante - materiale: alluminio e vetro - condizioni: buone (v. foto 2)
Atrio:	pavimentazione in piastrelle e pareti rivestite con intonaco tinteggiato - condizioni: mediocri (v. foto 3)
Scale	gradini in marmo, ballatoi in piastrelle di graniglia, pareti rivestite in parte con intonaco tinteggiato ed in parte privo di intonaco - condizioni: discrete (v. foto 3-4-5)
Infissi esterni:	persiane alla genovese - condizioni: normali
Infissi interni	in alluminio con vetro singolo - condizioni: discrete
Porte interne	in legno - condizioni mediocri
Pavimenti:	in parte in graniglia ed in parte in piastrelle - condizioni: normali
Pareti	in parte rivestite con tappezzeria in parte in tinta lavabile - condizioni: mediocri (v. foto 6)
Soffitti:	in tinta lavabile - condizioni: normali
Cucina:	pavimento in piastrelle, pareti rivestite in parte con intonaco tinteggiato ed in parte con piastrelle; condizioni generali: discrete (v. foto 12-13-14)
Servizio igienico	pavimento in piastrelle di ceramica, pareti rivestite in parte con intonaco tinteggiato ed in parte con piastrelle di ceramica dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca - condizioni generali: discrete (v. foto 16-17).

Considerazioni generali

L'alloggio versa in discrete condizioni di conservazione e necessità di semplici opere edili di manutenzione ordinaria. Le parti comuni dell'edificio si presentano in discrete condizioni sia per quanto riguarda i prospetti che per quanto riguarda l'atrio ed il vano scale.

15. INFORMAZIONI ASSUNTE PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Con PEC del 01/04/2016 la scrivente ha chiesto allo studio Ares, indicato dall'esecutato come amministratore del condominio civ.9 di Via Walter Fillak, i dati relativi a millesimi di proprietà attribuiti all'immobile oggetto di stima, eventuali pendenze economiche a carico dell'esecutato, eventuali lavori straordinari già deliberati.

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

Con PEC del 04/04/2016 lo studio Ares ha dichiarato di non essere più amministratore del condominio civ.9 di Via Walter Fillak, indicando quale attuale amministratore il sig. Leopoldo Zampa.
In pari data, la scrivente ha inviato via PEC all'amministratore sig. Leopoldo Zampa la medesima richiesta già inoltrata allo studio Ares, invitandolo a rispondere entro il 12/04/2016.
In data 26/04/2016 la scrivente sollecitava all'amministratore sig. Zampa l'invio dei dai richiesti.
A tutt'oggi, sebbene sollecitato ulteriormente con e-mail del 03/05/2016, l'amministratore sig. Zampa non ha inviato alla scrivente i dati richiesti.

16. STIMA

16.1. Criterio di Stima

Identificato l'immobile oggetto di valutazione nelle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si procede alla determinazione del più probabile valore venale del bene in esame e quindi alla determinazione del relativo prezzo base d'asta.
La valutazione dell'appartamento viene svolta applicando il metodo sintetico - comparativo basato sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene in esame riferito all'attualità.
Il parametro unitario utilizzato è la superficie convenzionale vendibile (SCV) come determinata al precedente punto 4 (v. retro pag. 4).

16.2. Indagini di mercato compiute

Le indagini di mercato effettuate dalla scrivente CTU sono consistite

a. nella acquisizione dei valori di mercato forniti da Osservatori Immobiliari di rilevanza nazionale (OMI Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; FIAIP, Consulente Immobiliare);
b. nella verifica dei valori presso operatori immobiliari attivi sul territorio.

Tendenze

Gli Osservatori Immobiliari hanno sottolineato la considerevole diminuzione di compravendite di unità immobiliari (già a partire dagli anni 2011-2012) con permanere della congiuntura negativa, mentre secondo le ultime tendenze del mercato (v. Tecnoborsa Panorama di Economia Immobiliare n.146/2016) alla fine del 2015 si è riscontrato un cauto ottimismo degli operatori commerciati che hanno registrato un tasso di crescita tendenziale, riferito al totale delle compravendite. Al riguardo si vedano le

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

tendenze dei principali Osservatori Nazionali

- ✓ Tecnoborsa febbraio 2016 "*Nel 2015 il mercato immobiliare residenziale italiano lancia segnali positivi ma contrastanti: questo il quadro che emerge dall'Osservatorio sul mercato residenziale italiano. Infatti, da un lato si evidenzia, rispetto alla fine del 2014, un leggero calo (-1,9%) dei prezzi degli immobili residenziali in offerta sul mercato ..... dall'altro però, sempre rispetto al 2014, si registra un aumento della domanda di abitazioni (+3,9%) e dell'offerta (+2,9%), si stima l'incremento del numero di compravendite e si riduce la forbice tra i prezzi di offerta e di domanda. Nel corso del 2015 si è accelerata la caduta del prezzo dell'usato in Italia, dove i valori delle abitazioni sono calati del 5% .... dopo un'ulteriore flessione dell'1% nell'ultimo trimestre. I prezzi hanno continuato a scendere confermando una tendenza in atto ormai dal 2010, anche se in alcune delle principali piazze immobiliari del Paese le quotazioni presentano variazioni positive. L'anno si chiude con un calo dei valori oltre le attese, ma il quadro generale, in graduale miglioramento, fa ben sperare per un 2016 vivace sul fronte delle transazioni e più stabile sul fronte dei prezzi*".
- ✓ Banca d'Italia – Tecnoborsa - Agenzia delle Entrate Sondaggio congiunturale 19 febbraio 2016 "*Nel quarto trimestre del 2015 è proseguito il graduale miglioramento del mercato immobiliare e la quota di agenti che segnala un calo dei prezzi di vendita delle abitazioni ha continuato a ridursi, risultando minoritaria per la prima volta dalla primavera del 2011 .... Prezzi delle abitazioni: Nel IV trimestre del 2015 continua a ridursi la quota di operatori che riporta una diminuzione congiunturale dei prezzi di vendita, divenuta minoritaria per la prima volta dalla primavera del 2011 .... Compravendite- Le condizioni della domanda si confermano positive: il saldo tra la quota di agenti che riportano un aumento e quella di coloro che segnalano una diminuzione del numero dei potenziali acquirenti è stato pari a 15,6 punti percentuali .... In un orizzonte di medio termine (due anni), si rafforza l'ottimismo degli operatori: la quota delle attese di miglioramento è aumentata a fronte di una diminuzione dei giudizi di stabilità e, in misura più apprezzabile, di quelli di peggioramento*".
- ✓ Tecnoborsa aprile 2016 "*Nel IV trimestre 2015 l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab) acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, diminuisce dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e dello 0,9% nei confronti dello stesso periodo del 2014. La progressiva riduzione dell'ampiezza della flessione tendenziale dei prezzi delle abitazioni si conferma anche nel IV trimestre del 2015, grazie soprattutto alle abitazioni esistenti, i cui prezzi hanno registrato un calo pari all'1% nel IV. Pertanto, il differenziale in valore assoluto tra la variazione tendenziale dei prezzi delle abitazioni esistenti e quella dei prezzi delle abitazioni nuove si riduce, portandosi a 0,5 punti percentuali (da 1,9 del trimestre precedente). Il ribasso congiunturale è dovuto sia alla diminuzione dei prezzi delle abitazioni nuove (-0,5%) e, in misura più contenuta, al calo di quelli delle abitazioni esistenti ..... Il triennio 2016-2018 si presenta, quindi, come un periodo di crescita dei volumi scam-*

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

biati, favorito da una certa stabilità dei prezzi ..... Per quanto riguarda i prezzi medi di riferimento, continueranno a contrarsi ....."

✓ Quotazioni immobiliari

QUOTAZIONI MERCATO IMMOBILIARE						
Fonte	zona-microzona	tipologia	categoria	stato	valore unitario minimo €/mq	valore unitario massimo €/mq
OMI Agenzia delle Entrate	C21-36	residenziale	economica	normale	880	1.250
Osservatorio FIAIP	Via Walter Fillak	residenziale	economica	normale	500	700
Secolo XIX del 20/03/2016	Rolando-Fillak	residenziale	economica	normale	880	1.250
Operatori commerciali	Via Walter Fillak	residenziale	economica	normale	650	1.000
Valore unitario medio per immobile abitativo €uro/mq					888,75	

Il valore medio sopra calcolato viene riconsiderato in funzione della odierna situazione del mercato e delle caratteristiche del bene e pertanto viene assunto il valore unitario di € 900,00/mq.
Su tale importo vengono operate le seguenti RIDUZIONI per le irregolarità edilizie accertate e per lo stato d'uso, calcolando di seguito il VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

	valore medio €/mq	riduzione stato d'uso irregolarità	valore unitario €/mq	SCV mq	VALORE VENALE €uro
unità immobiliare ad uso abitativo	900,00	10%	810,00	76,7	62.127,00
			VALORE VENALE		**62.127,00**

17. VALORE DELLA QUOTA DI 15/16 OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il valore della quota dei beni oggetto di pignoramento si ottiene dal valore dell'intero immobile, moltiplicando tale valore per 15/16.
Il risultato ottenuto viene abbattuto del 10% per la minore appetibilità che suscita sul mercato immobiliare la quota parte di un bene rispetto all'intero (stima del valore complementare)
Valore venale di 15/16

€ 62.127,00	x	15/16	=	€	58.244,06
€ 58.244,06	x	0,90	=	€	**52.419,66**

Valore della quota di 15/16 ..... € 52.400,00
Euro cinquantaduemilaquattrocento/00-------

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

18. SULLA COMODA DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE PIGNORATO

La possibilità di dividere di fatto l'immobile oggetto di valutazione viene valutata con riferimento alla sua tipologia, al suo sviluppo in superficie, alle sue dotazioni tecnologiche, all'entità delle quote di comproprietà, alla frazionabilità del bene con riferimento alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

Quanto al concetto di "*comoda divisibilità*", esso va inteso non come pura possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, ma come concreta attitudine ad una suddivisione senza notevole deprezzamento del bene, in modo tale che il bene non abbia a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti. Si deve potere procedere alla divisione senza spese rilevanti o opere complesse e senza imposizioni di limitazioni, pesi o vincoli a carico delle singole quote, in modo tale che il frazionamento dell'immobile, considerato sotto l'aspetto economico e funzionale, non produca sensibile deprezzamento del bene (tra tante, Cass. civ. II, 16/02/2007 n.3635; Cass. civ. II 28/05/2007 n.12406; Cass. civ. II, 22/07/2005 n.15380).

In concreto, devono essere realizzate porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù o pesi o limitazioni eccessivi, e non richiedenti opere complesse e/o di notevole costo tali che, sotto l'aspetto economico-funzionale, non comportino un sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rispetto all'intero (Cass. civ. II, 09/09/2004 n.18135).

Ora, nel caso di specie, l'entità della quota di proprietà oggetto di divisione (1/16) risulta insufficiente per ipotizzare qualsiasi tipo di unità immobiliare che abbia una sua autonomia rispetto all'unità immobiliare attuale, sia in termini di superficie (1/16 di mq 76,70 = mq 4,80), sia con riferimento alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, che prevedono unità immobiliari abitative con superficie non inferiore a mq 28,00 (v. Regolamento Edilizio Comunale il quale all'art.36 alla voce "*specifiche dei parametri invariabili per gli interventi sugli edifici esistenti realizzati in forza di titolo rilasciato prima del 18.07.1975 non riconducibili alla categoria degli interventi di integrale ristrutturazione*" stabilisce che "*per le unità immobiliari a destinazione abitativa la superficie minima delle unità ricavate a seguito di frazionamento o cambio d'uso, non deve essere inferiore a 28 mq*".

Pertanto, il bene **viene considerato indivisibile.**

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

19. PREZZO BASE D'ASTA DELLA QUOTA PIGNORATA DI 15/16

Il valore venale viene abbattuto percentualmente per i seguenti motivi:

- modalità di vendita all'asta dell'immobile: é produttivo per l'asta che partecipino ad essa più soggetti interessati ai beni, ma per realizzare tale situazione occorre che il prezzo dei beni messi all'incanto sia appetibile e susciti sul mercato immobiliare un apprezzabile interessamento,
- modalità di pagamento: le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dai beni in occasione dell'asta impongono che l'aggiudicatario disponga in via pressoché immediata della somma corrispondente, e ciò influisce in qualche misura la commerciabilità dei beni;

  in ogni caso, occorre tenere presente che trattandosi di cessione con asta, la gara stessa realizza le soluzioni ottimali per la individuazione del valore finale del bene, sicché, tanto più é contenuto il prezzo base d'asta, tanto più aumentano le possibilità che nel corso della gara il prezzo base subisca incrementi di valore;
- crisi del mercato immobiliare, significativo calo dei valori dopo il 2010, difficoltà di accesso al credito.

Prezzo base d'asta della quota pignorata di 15/16

€ 52.400,00 x 10% = € 5.240,00

€ 52.400,00 - € 5.240,00 = € 47.160,00

Prezzo base d'asta ..... € 47.000,00
Euro quarantasettemila/00 _____

20. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il quesito chiede di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della Legge Regionale n.22 del 29/05/2007 e del Regolamento n.1/2009 del 22/01/2009.

La scrivente, iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Liguria di cui all'art.30 della L.R. n.22/2007 con il n.5238, acquisiti sui luoghi gli elementi tecnici necessari, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica n.**19284** del **08/03/2016**, qui allegato sub.9, facente parte integrante del presente elaborato.

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

21. ATTIVITÀ SVOLTE DAL PERITO PER L'ESPLETAMENTO DELL' INCARICO

10/02/2015 giuramento e conferimento dell'incarico

Accertamenti sui luoghi di causa
17/02/2015 lettera racc. all'esecutat[redacted] ed al procedente
08/03/2016 in Genova, Via Walter Fillak civ.9 int.5, ispezione dei luoghi

Accertamenti effettuati presso Pubblici Uffici
Agenzia delle Entrate - Genova Territorio
Catasto Fabbricati sez.SAM fg. 43 part. 199 sub. 12 visura storica
sez.SAM fg. 43 part. 199 sub. 12 planimetria catastale attualmente in visura
sez.SAM fg. 43 part. 199 sub. 12 planimetria catastale d'impianto
Comune di Genova Edilizia Privata
accesso agli atti amministrativi, ricerca del progetto originario, eventuali comunicazioni ex art.26 l. 47/85, ex art.22 ed ex art.48 L. 16/2008, DIA, SCIA, CAA, CILA
Comune di Genova Condono Edilizio
accesso agli atti amministrativi, ricerca di eventuali concessioni in sanatoria e/o di condoni edilizi
Comune di Genova Ufficio Urbanistica
visura Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 8/2015, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale n.2015/118.0.0./18, entrato in vigore il 03/12/2015, nella zona AR-UR "*ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale*"
acquisizione cartografia di PUC
Comune di Genova Ufficio Igiene
accesso agli atti amministrativi, ricerca del decreto di abitabilità
Ricerche di mercato: acquisizione di dati economici presso:
Osservatori Immobiliari (Tecnoborsa, Nomisma, Omi)
Operatori commerciali in Genova
OMI presso dell'Agenzia del Territorio di Genova
Osservatorio Immobiliare F.I.A.I.P.
Secolo XIX
Redazione di Attestato di Prestazione Energetica

——ooooooo——

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3

Con quanto sopra esposto la scrivente ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitole e, restando a completa disposizione per ogni occorrenza, rassegna la presente relazione con ossequio.

l'Esperto d'Ufficio
(dott. arch. Monica Viale)

Genova, 05 maggio 2016

dott. arch. Monica Viale Corso A. Podestà 6/11 Genova tel 010.592.054
arch.monicaviale@gmail.com - PEC monica.viale@archiworldpec.it

ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO N°1: Agenzia delle Entrate – Genova Territorio
Catasto Fabbricati
visura storica sez.SAM fg. 43 part. 199 sub. 12

ALLEGATO N°2: Agenzia delle Entrate – Genova Territorio
Catasto Fabbricati
sez.SAM fg. 43 part. 199 sub. 12
Planimetria catastale attualmente in visura
Planimetria catastale attualmente d'impianto

ALLEGATO N°3: Rilievo planimetrico.

ALLEGATO N°4: Rilievo fotografico.

ALLEGATO N°5: Estratto del PUC e delle NTA

ALLEGATO N°6: Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia del Territorio di Genova.

ALLEGATO N°7: Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare FIAIP.

ALLEGATO N°8: Valori di mercato riportati sul Secolo XIX del 20/03/2016

ALLEGATO N°9: Attestato di Prestazione Energetica n.**19284** del **08/03/2016**

ALLEGATO N°10: Lettera raccomandata R.R. 17/02/2016 all'esecutato sig. [redacted] ed all'a[redacted] legale della procedente

ALLEGATO N°11: Corrispondenza intercorsa tra l'arch. Viale e l'amministratore di condominio

ALLEGATO N°12: Attestazione degli adempimenti di cui all'art.173-bis L. 80/2005.

Firmato Da: MONICA VIALE Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1560a3