

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Franco Davini

ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.G.E. 599/2016

Promossa da:

Intesa San Paolo – (precedente) – Avv. Piero Negro

Contro

Relazione di stima del C.T.U. Arch. Luca Parodi

Architetto Luca Parodi

Via Filippo Casoni 5/21 sc.d – 16143 Genova – tel. 3407118697
e.mail : architetto_parodi@libero.it – C.F. PRDLCU67T18D9690 – P.IVA 03760300107

Premessa

L' Ill.mo Sig. G.E. Dott. Mirko Parentini in data 27/06/2016, affidava allo scrivente Dott. Arch. Luca Parodi, con studio in Genova, Via Filippo Casoni 5/21 sc.d tel. 3407118697 – iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Genova al n°2973 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova e nominato perito estimatore nella procedura di cui in epigrafe, l'incarico di effettuare la valutazione del bene oggetto di pignoramento e contestualmente sottoponendo allo scrivente i quesiti di seguito integralmente riportati.

- a) Verifichi l'esperto innanzi tutto, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei; provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso **ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia.**

- b) Faccia constatare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

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

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

Architetto Luca Parodi

2. *Una sommaria descrizione del bene;*
3. *La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*
4. *Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;*
5. *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; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Dovranno essere indicati:

- Le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio.
- Gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificati che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6. *L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Dovranno essere indicati:

- Le iscrizioni ipotecarie;
- I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

7. *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di*

Architetto Luca Parodi

destinazione urbanistico previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza alla quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8. Rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

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

L'esperto dovrà:

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

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

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

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

Architetto Luca Parodi

Risposta ai quesiti peritali

a) Verifichi l'esperto innanzi tutto, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c..

E' verificata la completezza nel fascicolo della documentazione di cui all'art. 567

Provveda quindi, alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria.

Bene pignorato oggetto della stima

Appartamento sito all'interno 1 del civico n°19 di Via Statale Pianezza – Cicagna, di proprietà per la quota di 50/100 e della per la quota di 50/100 costituito da Ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera singola, camera matrimoniale, dispensa e due poggiali.

Operazioni preliminari al sopralluogo

(Allegato "A": verbale di sopralluogo)

Acquisita la documentazione necessaria alla redazione della perizia, come stabilito dalla procedura ho inviato dapprima lettera raccomandata A/R (04/01/2017) agli esecutati ed al precedente al fine di comunicare la data e ora del sopralluogo fissandole per il giorno 10/01/2017 ore 9,30 presso l'immobile in Via Statale Pianezza n.19 sc.C/1 – Cicagna (GE)

Non avendo alcun riscontro da parte degli esecutati in data 10/01/2017 mi recavo ugualmente presso l'abitazione oggetto della perizia e residenza del e della ma non trovavo nessuno per poter accedere all'immobile.

Nella stessa giornata, contattavo l'amministratore dell'immobile Sig.ra Anna Amicizia residente nello stesso che riferiva che i convenuti si erano allontanati dall'appartamento alcuni anni prima senza più farvi ritorno. Mi sono recato quindi presso il Comune di Cicagna dove un funzionario del Comune confermava il trasferimento dei Convenuti nella città di Udine non riuscendo ad indicarmi un indirizzo preciso.

Il giorno 15/01/2017 facevo istanza di accesso forzoso all'abitazione presso L' Ill.mo Sig. G.E. Dott. Franco Davini il quale la accoglieva e nominava quale custode giudiziario dell'immobile pignorato la So.Ve.Mo. s.r.l. per assistermi nell'accesso all'immobile.

Avuto contatto con il custode giudiziario veniva fissata la nuova data per il sopralluogo per il giorno 18/03/2017 alle ore 11,00.

Nel giorno e ora stabilito potevo accedere all'immobile ed effettuare rilievo planimetrico, fotografico e di quant'altro necessario alla redazione della stima sia dell'appartamento di Via Statale Pianezza n.19 sc.C/1 che del locale ad uso box in Via Statale Pianezza n.19/3, pertinenza dell'appartamento.

Ho inoltre esperito accertamenti presso l'Archivio Notarile, l'Agenzia del Territorio di Genova, presso l'Ufficio tecnico ed Anagrafe del Comune di Cicagna.

Infine ho compiuto indagini di mercato al fine di assumere tutti gli elementi necessari alla redazione della stima.

Architetto Luca Parodi

Valutazione del prezzo a base d'asta

Premesso quanto sopra io sottoscritto Arch. Luca Parodi, ottenute le necessarie risultanze dalle indagini esperite, verificati gli atti, posso dar conto e procedere ad esporre le risposte ai quesiti. Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile applico due distinte metodologie estimative che mediate analiticamente tra di loro daranno come risultato il più probabile valore di mercato dell'immobile. I metodi adottati sono quello sintetico/comparativo e quello di capitalizzazione dei redditi.

Valutazione con metodo sintetico comparativo

Il metodo si esplica attraverso indagini di mercato finalizzate alla ricerca dei prezzi di vendita di immobili simili recentemente negoziati. Pertanto fatte le dovute comparazioni con immobili dalle analoghe caratteristiche (ubicazione, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, rifiniture etc.) ed estrinseche (posizione, viabilità, distanza dal centro, dai servizi etc.) tenuto conto delle peculiarità dell'edificio e visti i prezzi praticati nella zona, ai beni in esame si assegna un prezzo per metro quadrato di superficie commerciale/convenzionale, che viene determinata moltiplicando le superfici reali, calcolate al lordo delle murature perimetrali (per metà quelle a confine) ed interne come d'uso per i coefficienti di ragguaglio.

Il principio su cui si fonda il metodo del confronto di mercato consiste nella considerazione per il quale: "il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo di mercato per immobili simili". Un compratore non pagherà per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso segmento di mercato.

La comparazione con situazioni analoghe di operatori del settore immobiliare in zona, vista la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) relativi alla zona di Cicagna comprendente Via Statale Pianezza ed eseguiti tutti gli adeguamenti e le correzioni della stima, portano ad individuare come il più probabile valore di mercato del lotto:

| Banca dati delle quotazioni immobiliari | OMI (osservatorio del mercato immobiliare) |
|--|---|
| Abitazioni di tipo economico Valore mercato min. €/mq | Abitazioni di tipo economico Valore mercato Max €/mq |
| 850,00 | 1.250,00 |
| Box Valore mercato min. €/mq | Box Valore mercato Max. €/mq |
| 830,00 | 1.150,00 |

Architetto Luca Parodi



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: CIGAGNA

Fasciazione: Centrale-CARPENETE-CIGAGNA-PIANMERCATO-MONLEONE-

Codice zona: ALBEROGROSSO-PIAN

CATEGORIA: PZZA

Microzona: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valori Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1000 | 1400 | L | 3,1 | 4,4 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 850 | 1250 | L | 3 | 4,3 | L |
| Box | Normale | 830 | 1150 | L | 3,5 | 5,1 | L |
| Posti auto coperti | Normale | 740 | 1050 | L | 3,1 | 4,6 | L |
| Posti auto scoperti | Normale | 570 | 780 | L | 2,3 | 3,2 | L |
| Villa e Villini | Normale | 1450 | 2100 | L | 3,9 | 4,8 | L |



APPARTAMENTO Statale Pianezza 19sc.C/1

- Superficie lorda commerciale appartamento 74,00 mq

Viste le peculiarità dell'immobile e dell'alloggio comparato con altri trattati nella zona aventi caratteristiche simili, ai fini della valutazione si ritiene opportuno adottare il valore medio tra il minimo ed il massimo della tabella OMI pari a 1.050,00 €/mq.

La valutazione dell'immobile secondo il metodo di stima sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a €/mq 1.050,00 x 74,00 mq = Euro 77.700,00

BOX Statale Pianezza 19/3

- Superficie lorda commerciale Box 19,00 mq

Viste le peculiarità dell'immobile in cui è inserito il Box ed il Box stesso, comparato con altri trattati nella zona aventi caratteristiche simili, ai fini della valutazione si ritiene opportuno adottare il valore minimo della tabella OMI pari a 900,00 €/mq.

La valutazione del Box secondo il metodo di stima sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a €/mq 900,00 x 19,00 mq = Euro 17.100,00

Architetto Luca Parodi

Via Filippo Casoni 5/21 sc.d – 16143 Genova – tel. 3407118697
e.mail : architetto_parodi@libero.it – C.F. PRDLUC67T18D9690 – P.IVA 03760300107

APPARTAMENTO Statale Pianezza 19sc.C/1 - Valutazione con metodo di capitalizzazione dei redditi

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito prevede l'individuazione di due parametri fondamentali: il reddito netto R_N ed il saggio di capitalizzazione r_c .

Determinati detti parametri, la valutazione V dell'immobile è data dal rapporto

$$V = R_N / r_c$$

Il valore di locazione dell'immobile preso a riferimento, ai fini della presente stima è in relazione a quello corrispondente a una valutazione congruente con le osservazioni OMI già prese a riferimento.

Viene pertanto assunto un canone di locazione pari a 3,75 €/mq, corrispondenti a Euro 278,00 mensili.

Il canone di locazione, in ambito estimativo, è da considerarsi un *reddito lordo*.

Il reddito lordo R_L annuo dell'immobile è pertanto pari a

$$\text{Euro } 278,00/\text{mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.336,00 \text{ €/anno}$$

Il reddito R_N annuo si ottiene con la formula

$$R_N = (1 - \%O) \times R_L$$

Dove O è la percentuale degli oneri intesi come incidenza percentuale sul canone di locazione, delle imposte e delle spese e perdite eventuali. Queste ultime si riferiscono alle spese di gestione, alla manutenzione e alla conservazione del materiale fondiario nonché agli sfitti e alle rate di sfitto dovute e non pagate.

Circa le spese di gestione si ritiene congrua un'incidenza complessiva del 2,0%

Per quanto riguarda la manutenzione, esse sono quelle ordinariamente sostenute dal proprietario per conservare l'unità immobiliare (ma anche il fabbricato, nel senso del mantenimento delle parti comuni) nello stato in cui si trovano quelle similari. Sono le spese di manutenzione ordinaria, per le quali, per l'immobile in esame, si ritiene congrua un'incidenza del 2,0%.

Per le spese di conservazione si devono intendere quelle relative alla quota di assicurazione e di perpetuità (reintegro) del capitale fondiario. Per l'immobile in esame si ritiene congrua un'incidenza pari al 1,5%.

Per quanto concerne le perdite per sfitti e inesigibilità, determinate tenendo presente l'ordinario periodo di tempo intercorrente tra locazioni successive e la durata dello sfitto necessario per l'esecuzione di eventuali opere di manutenzione straordinaria, si ritiene congrua un'incidenza del 2,0%.

Architetto Luca Parodi

Pertanto, la prima delle imposte, le spese gravanti sulla proprietà ammontano a un totale del 7,5%.

Per ciò che concerne le imposte sui redditi e le imposte di registro si ritiene attendibile un'incidenza complessiva pari al 12,5%.

Pertanto la percentuale degli oneri O è pari a $7,5+12,5\%=20\%$

Il reddito R_N annuo è quindi dato dal risultato della seguente espressione:

$$R_N=(1-20,0\%)\times \text{Euro } 3.336,00= \text{Euro } 2.668,80$$

Il saggio medio di capitalizzazione per immobili aventi caratteristiche simili a quello in esame ubicati in zone assimilabili viene stimato pari al 4,00%.

La valutazione dell'immobile secondo il metodo analitico di capitalizzazione del reddito risulta pertanto essere pari a $\text{Euro } 2.668,80/0,04=$ **Euro 66.720,00**

Valutazione del prezzo a base d'asta

La valutazione del prezzo dell'immobile in condizioni normali, in accordo con i principi del metodo della doppia stima è pertanto pari a

$$(\text{Euro } 77.700,00+ \text{Euro } 66.720,00)/2 = \text{Euro } 72.210,00$$

La valutazione complessiva dell'immobile in esame risulta pari ad Euro 72.210,00 arrotondati
ad Euro 72.000,00

Architetto Luca Parodi

Lotto

Appartamento in Cicagna, Statale Pianezza n°19 sc.C all'interno 1, posto al piano primo, della consistenza di 5 vani catastali, composto da un ingresso/soggiorno, cucina, due camere ed un bagno, avente superficie lorda commerciale di 74,00 mq.

Valore per mq: Euro 972,97

Valore a base d'asta: Euro 72.000,00

(Euro Settantaduemila/00)

Lotto

Box in Cicagna, Statale Pianezza n°19/3, posto al piano seminterrato, della consistenza di 19 mq

Valore per mq: Euro 830,00

Valore a base d'asta: Euro 15.770,00

(Euro Quindicimilasettecentosettanta/00)

b) Suddivisione in lotti autonomi.

I beni inerenti l'Esecuzione immobiliare R.E. 599/2016 ovvero, appartamento sito all'interno 1 del civico n°19 sc.C di Statale Pianezza – Cicagna, costituito da Ingresso/soggiorno, cucina, bagno, due camere, ripostiglio, 2 poggiali e rimessa/autorimessa presso l'unità immobiliare di Statale Pianezza 19/3 – Cicagna possono essere messi in vendita anche separatamente. Con riferimento al "decreto semplificazione" (d.l. 9 febbraio 2012 conv. dalla l. 35/2012). Il nuovo testo del V comma dell'art.9 infatti **ora ammette il trasferimento separato dell'autoparcheggio rispetto all'unità immobiliare al quale era legato da vincolo pertinenziale a condizione che la cessione abbia quale effetto quello della contestuale destinazione del posto auto a pertinenza di unità immobiliare sita nello stesso comune.**

APPARTAMENTO CIV. 19 sc.C INT.1 STATALE PIANEZZA - CICAGNA**1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

Proprietà per 1/1 dell'intero del seguente immobile sito nel Comune di Cicagna, Statale Pianezza n°19 sc.C

- Appartamento distinto con l'interno 1, posto al piano primo, vani composti da: ingresso/soggiorno, cucina, due camere, un bagno, ripostiglio, due poggiali.
- Confini: appartamento interno 2, vano scale, con i muri perimetrali su Statale Pianezza.

Architetto Luca Parodi

Dati TecniciDati riassuntivi appartamento

Superficie Lorda ai fini Commerciali

- | | |
|---|----------|
| • Superficie lorda appartamento | 71,55 mq |
| • Superficie balcone sino 25 mq: 9,00 x 25% | 2,45 mq |

| | |
|---|-----------------|
| <i>Totale Mq Superficie Commerciale</i> | <i>74,00 mq</i> |
|---|-----------------|

- | | |
|--|----------|
| • Superficie netta calpestabile appartamento | 63,40 mq |
|--|----------|

Dati Catastali

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cicagna, foglio 18, mappale 358, sub. 9, Cat. A/3 , classe 2, consistenza vani 5, Rendita di € 255,65

2. Descrizione del bene**Descrizione generale**

L'alloggio identificato con l'interno 1, al civico n°19 sc.C Via Statale Pianezza – Cicagna, è situato a circa 2 Km dal centro del paese, ha carattere abitativo economico, è raggiungibile in auto, c'è buona presenza di parcheggio nel piazzale antistante l'edificio nel quale è presente l'alloggio ed è ben servito dai mezzi di trasporto pubblico ATP che transitano nell'adiacente Via Statale Pianezza.

- **Linee ATP a circa 30 m in Via Statale Pianezza**
 - 15 Genova - Chiavari
 - 16 Ferrada – Orero

Il contesto in cui è inserito il fabbricato è costituito da un piccolo borghetto in prossimità di Cicagna paese, è presente un piccolo supermercato al piano terra dell'edificio a schiera in cui si trova anche l'appartamento in oggetto e gli immobili hanno prevalente destinazione ad uso residenziale.

Descrizione del fabbricato (allegato "D" doc. foto)

L'edificio in cui è collocato l'alloggio è di costruzione recente risalente ai primi anni '80, di forma regolare del tipo a linea bassa, costituito da tre piani fuori terra più il piano seminterrato adibito ad uso rimessa, l'edificio si compone di quattro lotti aventi ognuno quattro appartamenti. L'accesso all'alloggio avviene tramite scala interna dal portone con accesso nello spiazzo antistante Via Statale Pianezza.

Il fabbricato ha struttura in C.A., non è provvisto di ascensore, i prospetti e le parti comuni dell'edificio risultano essere in buono stato di manutenzione. (Foto 1)

Il portone ad anta doppia è in alluminio anodizzato color bronzo è in buono stato di manutenzione, l'atrio ha le pareti intonacate dipinte in colore bianco, lo stato di manutenzione riflette quello dello stabile in generale ed è da considerarsi buono. (Foto 2, 3)

Architetto Luca Parodi

– **Descrizione alloggio oggetto di stima** (allegato "D" doc. foto)

L'alloggio oggetto di stima si trova al piano primo dell'edificio, è composto da Ingresso facente anche funzione di soggiorno, cucina con balcone, una camera matrimoniale, una ulteriore vano con balcone, un bagno, una dispensa ed un disimpegno di collegamento tra i suddetti vani. Le finestre della cucina e della sala hanno affaccio a est sullo spiazzo adibito anche a parcheggio in adiacenza di Via Statale Pianezza. Le camere hanno affaccio in direzione Ovest verso il torrente Entella. Il riscaldamento è del tipo termoautonomo con caldaia collocata all'esterno nel balcone della cucina, il perimetro del balcone della cucina è aperto solo ad est. Non sono presenti certificazioni per impianti elettrici, è presente impianto citofonico. La pavimentazione è in piastrelle ceramiche tipo gress, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Ingresso/soggiorno: consistenza netta 18,95 mq, vi si accede dalla porta d'ingresso in legno e comunica con la cucina ed il disimpegno. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetro camera, è presente la tapparella, il locale affaccia sul piazzale adiacente Via Statale Pianezza. Lo stato di manutenzione del locale è nel suo insieme discreto ma sono presenti zone con tracce di umidità sulle tamponature interne dovute verosimilmente alla chiusura prolungata degli ambienti. (Foto 4, 5)

Cucina: consistenza netta 10,05 mq, vi si accede dal soggiorno, le pareti sono tutte rivestite con piastrelle ceramiche sino ad un'altezza di circa m 1,80. E' presente una portafinestra in alluminio anodizzato che immette sul balcone avente una superficie netta di mq 5,00. (foto 6, 7)

Stanza: consistenza netta 8,75 mq, si accede da una piccola zona di disimpegno e collegamento tra i diversi vani dell'appartamento, al locale si accede da una porta in legno di colore noce in buono stato.

E' presente una portafinestra in alluminio anodizzato che immette sul balcone avente una superficie netta di mq 2,43 è presente la tapparella. L'affaccio è ad Ovest verso il Torrente Entella.(foto 12, 13)

Camera matrimoniale: consistenza netta 14,55 mq, si accede da una piccola zona di disimpegno e collegamento tra i diversi vani dell'appartamento, al locale si accede da una porta in legno di colore noce in buono stato. Sono evidenti macchie di umidità sulle pareti perimetrali del locale anch'esse dovute sostanzialmente al poco arieggiamento dell'appartamento negli ultimi anni. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetro camera, è presente la tapparella. (foto 10,11)

Bagno: consistenza netta 5,95 mq, al locale si accede dal disimpegno attraverso una porta in legno di colore noce, le pareti sono piastrellate sino ad un'altezza di 1,80 m circa, sono presenti un lavandino, un w.c., bidet e vasca da bagno cabinata. La finestra è in alluminio anodizzato con vetro camera, non è presente alcun tipo di oscurante, l'esposizione è verso Ovest. (foto 8, 9)

Dispensa: consistenza netta 1,94 mq, si accede dal disimpegno attraverso una porta in legno color noce, il locale è di tipo ceco (senza finestrate).

Architetto Luca Parodi

Disimpegno: consistenza netta 3,19 mq, piccola zona di distribuzione, centrale rispetto gli altri locali, non finestrato.

- **Descrizione del locale rimessa auto (Box) oggetto di stima** (allegato "E" doc. foto)

Box: Consistenza netta 15,95 mq.

Il Box oggetto della stima, si trova nello stesso stabile dell'alloggio oggetto della presente relazione, è raggiungibile da una strada privata che dal piazzale antistante l'edificio su Via statale di pianezza, lato est, conduce attraverso una breve discesa alla zona seminterrata sul lato ovest. L'ingresso al Box trova sede sotto una zona porticata ed ha un buono stato di manovra per i mezzi, l'accesso al box avviene attraverso un ampio varco chiuso da serranda metallica di tipo basculante. La pavimentazione è in cemento, le pareti intonacate e tinteggiate di bianco. L'ambiente risulta asciutto in ottime condizioni generali. (foto 14, 15)

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

- Proprietà per 50/100 dell'immobile sito nel comune di Cicagna (GE) Via Statale Pianezza 19 sc.C/1,
- Proprietà per 50/100 Box sito nel comune di Cicagna (GE) Via Statale Pianezza 19/3,
- Proprietà per 50/100 dell'immobile sito nel comune di di Cicagna (GE) Via Statale Pianezza 19 sc.C/1,
- Proprietà per 50/100 Box sito nel comune di di Cicagna (GE) Via Statale Pianezza 19/3,

Evoluzione della proprietà

- Agli esecutati _____ coniugi in regime di comunione dei beni, gli immobili sono pervenuti per acquisto fattone con atto del _____
- Al _____, gli immobili erano pervenuti per acquisto fattone con atto del _____

- _____, alla data dell'atto di compravendita risulta già deceduta il 22/09/2004 giusta denuncia di sucessione registrata presso l'ufficio del registro di Rapallo in _____ in _____ ai _____ in favore dei figli _____ sopra generalizzati.

Architetto Luca Parodi

- , gli immobili erano pervenuti, in ragione di 1/3 ciascuno, in dipendenza della successione a nato a
 - Sia nella dichiarazione di successione che nella nota dell'accettazione tacita la quota "contro" il de cuius è indicata in 1/1.
- , coniugato in regime di comunione dei beni, gli immobili erano pervenuti per acquisto fattone con atto di assegnazione del

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

L'immobile, come emerge dalla Visura dell'immobile (allegato "B") dell'Agenzia del Territorio risulta essere di proprietà degli esecutati (per la quota di 50/100) e (per la quota di 50/100).

Attualmente nell'immobile non risulta residente nessuno, non risulta è occupato da terzi.

5. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene ...

- Non risultano contratti di locazione.
- L'importo di spesa preventivato riguardanti l'amministrazione ordinaria gestione 2017 sono di € 222,57
- Alla data del 05/07/2017 grava un debito residuo nei confronti dell'amministrazione dell'immobile pari ad € 1.640,07 di cui:
 - € 182,10 relative all'esercizio 2016
 - € 1.457,97 relativo agli esercizi precedenti
- Non sono previste spese straordinarie del condominio di Via Statale Pianezza 19 sc.C.

(allegato "F" contabilità amministrazione)

6. Formalità pregiudizievoli

Come risulta dal certificato notarile depositato agli atti, nonché come risulta dagli atti di causa, l'immobile risulta gravato delle seguenti formalità.

Iscrizione [redacted] ascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del 13/08/2008 di cui al rogito del notaio Fil [redacted] [redacted] a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a. con sede in Torino, codice fiscale 00799960158, domicilio eletto presso la propria sede, [redacted]

Architetto Luca Parodi

quale debitore ipotecario e

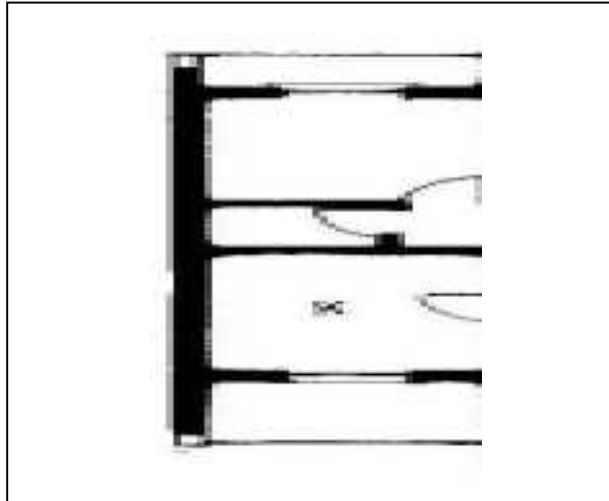
terzo datore di ipoteca Capitale euro 150.000,00 ipoteca euro 300.000,00 durata anni 25.

Trascrizione nascente da verbale di pignoramento immobili
 notificato dall'ufficiale giudiziario di Genova, in data a favore Intesa
 Sanpaolo s.p.a. con sede in Torino, codice fiscale 00799960158 contro

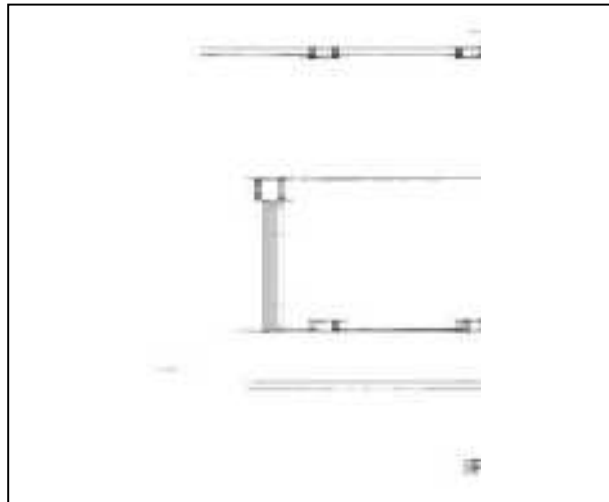
7. verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene. (allegati "B" "C")

- Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cicagna Provincia di Genova l'edificio è costruito in zona territorialmente indicata Z.A.P. (zona agricola produttiva) nel Regolamento Edilizio del Comune di Cicagna, il fabbricato su menzionato risulta costruito in conformità del progetto approvato in data 30/11/81 con Concessione Edilizia n.36 e volturata con Concessione Edilizia n. 18/1982 con agibilità limitatamente ai piani:
 Terreno (negozi), primo e secondo del fabbricato con decorrenza 03/07/1986.
- Rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria n.163 per lavori abusivi in difformità dalla C.E.36/81 consistenti nella realizzazione di un volume al 1° SS di fabbricato di civile abitazione comprendenti tra gli altri un box distinto al C.E.U. come mapp. 358 sub. 36 fg.18 a servizio di appartamento posto nel condominio medesimo il tutto sito in Via Statale Pianezza civ. 19 con agibilità relativa del 20/01/2005.
- Non esistono vincoli sulla tutela dei "beni paesaggistici" D.Lgs. 42/2004 sul lotto in oggetto.
- Non sono presenti formalità e vincoli di natura urbanistica e vincolo idrogeologico, per quanto concerne i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria, trattandosi di edifici e non di terreni è privo di attitudine edificatoria.
- Accertamento di conformità catastale.
 Lo stato dei luoghi dell'abitazione e del box allo stato attuale risultano conformi alle planimetrie catastali depositate in data 04/08/1986;

Architetto Luca Parodi



Stralcio planimetria catastale appartamento (fig.1)



Stralcio planimetria catastale Box (fig.2)

7.1 Oneri di regolarizzazione urbanistico – Edilizia e Catastale

7.1.1 Oneri di regolarizzazione urbanistico – Edilizia e Catastale

Allo stato attuale dell'immobile risulta autorizzato e non sussistono oneri a carico.

7.1.1 Oneri di conformità Catastale

Allo stato attuale dell'immobile risulta conforme e non sussistono oneri a carico.

Architetto Luca Parodi

Via Filippo Casoni 5/21 sc.d – 16143 Genova – tel. 3407118697
e.mail : architetto_parodi@libero.it – C.F. PRDLCU67T18D9690 – P.IVA 03760300107

8. Rediga anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

L'Attestazione di Prestazione Energetica per l'appartamento redatta dal sottoscritto Arch. Luca Parodi, iscritto all'Elenco Regionale dei Certificatori Energetici della Regione Liguria al n. 5186, rilasciata il 17/06/2017 con scadenza 17/06/2027, pone l'immobile per prestazione energetica globale in classe "G".

(in allegato "E").

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura.

Stanti le caratteristiche dell'immobile in oggetto, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile in lotti.

Conclusioni:

Con la presente relazione tecnica di perizia composta da n. 18 pagine dattiloscritte e n. 7 allegati, redatta sulla base dei sopralluoghi effettuati, sulle informazioni assunte, nel pieno convincimento delle motivazioni adottate e nella consapevole veridicità delle informazioni riportate, lo scrivente ritiene, per tutto quanto sopra esposto, di aver fornito un'esauriente risposta al quesito posto, rimanendo a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

9. Operazioni svolte dal C.T.U.

9.1 Operazioni peritali

- Nomina con ordinanza del 06/12/2016 di esperto per la procedura esecutiva dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Dott. F. Davini;
- Giuramento in sede di udienza in data 21/12/2016 dello scrivente
- Inoltro di due lettere raccomandate A/R ai fini della comunicazione del sopralluogo nell'immobile;
- Deposito di Istanza di accesso forzoso in data 15/01/2017
- Nomina Custode Giudiziario SO.VE.MO s.r.l. in data 17/01/2017
- Sopralluoghi effettuati in data 10/01/2017 ed in data 18/03/2017 presso l'immobile oggetto della presente valutazione;
- Predisposizione documentazione fotografica ed allegati;
- Reperimento presso Conservatoria Notarile dell'Atto di Provenienza
- Redazione relazione di stima immobiliare;
- Predisposizione busta telematica e trasmissione degli elaborati alla Cancelleria attraverso PCT
- Trasmissione copia relazione di stima al creditore procedente e al debitore in adempimento dei disposti di cui all'art. 173-bis, L. 80/2005

Architetto Luca Parodi

9.2 Accertamenti presso enti ed uffici pubblici

- Accesso presso l'Agencia del Territorio per il reperimento delle planimetrie catastali;
- Accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cicagna per reperimento concessioni edificatorie e relative agibilità;
- Accesso presso Conservatoria Notarile per reperimento dell'Atto di Provenienza.
- Accesso ufficio anagrafe del Comune di Cicagna per verifica residenze

Genova 19 luglio 2017

ALLEGATI

- A - Verbale di sopralluogo;
- B - Visura catastale, inquadramento particella, planimetrie catastali, rilievo fotografico;
- C - Agibilità appartamento, Sanatoria Box, agibilità Box.
- D - Documentazione fotografica;
- E - APE (Attestazione Prestazione Energetica);
- F - Contabilità amministrazione
- G - Atto di provenienza

Architetto Luca Parodi

**Attestazione degli adempimenti
Di cui all'art. 173 bis Legge 80/2005**

Il sottoscritto Architetto Luca Parodi, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da Intesa San Paolo, contro il
attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti ed al debitore, nel rispetto della normativa vigente.
In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova 19 luglio 2017

Architetto Luca Parodi

*Via Filippo Casoni 5/21 sc.d – 16143 Genova – tel. 3407118697
e.mail : architetto_parodi@libero.it – C.F. PRDLCU67T18D9690 – P.IVA 03760300107*