

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Genova**

**G.E.: Dott. Roberto Bonino**

**Causa R.G.E. n. 710/2017**

Procedura di espropriazione immobiliare

 **proposta da:**  
**COMUNICAZIONE MARCONI 49A-49B**  
creditore procedente  
rappresentato e difeso dall'Avv. Stefano Guerriero

**contro:**

debitore esecutato

**C.T.U.:** Arch. Sara Pettinari

## SOMMARIO

1.	PREMESSA .....	3
1.1	NOMINA, GIURAMENTO, QUESITO .....	3
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	5
3.	SCOPO DELLA STIMA E IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	7
4.	DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART., 567 C.P.C. ....	7
5.	IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA .....	8
5.1	CONFINI .....	8
5.2	DATI CATASTALI .....	9
6.	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	10
6.1	CARATTERISTICHE ESTRINSECHE .....	10
6.1.1	L'EDIFICIO.....	11
6.2	CARATTERISTICHE INTRINSECHE .....	11
6.2.1	L'UNITA' IMMOBILIARE .....	11
6.2.2	IL BOX .....	13
6.2.3	FINITURE APPARTAMENTO .....	13
7.	PROPRIETA' DEL BENE .....	14
8.	STATO DI POSSESSO/OCCUPAZIONE DEL BENE .....	14
9.	ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	15
9.1	SPESE DI GESTIONE .....	15
9.2	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE .....	15
10.	ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE .....	15
10.1	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IN GIUDIZIO .....	15
11.	REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA .....	17
12.	REGOLAMENTAZIONE EDILIZIA E CATASTALE .....	18
13.	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE .....	19
14.	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....	20
14.1	ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.....	20
14.2	STATO D'USO E MANUTENZIONE.....	20
14.3	STATO DI POSSESSO.....	20
14.4	VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI.....	21
14.5	SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE.....	21
14.6	ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO .....	21
15.	CONCLUSIONI .....	22
16.	ELENCO ALLEGATI .....	23

**LOTTO UNICO:** lotto composto da appartamento posto al primo piano del fabbricato sito a Bogliasco (GE) in Via Guglielmo Marconi civico 49B interno 3 e dal box pertinenziale sito al piano seminterrato dello stesso fabbricato.

## 1. PREMESSA

### 1.1 NOMINA, GIURAMENTO, QUESITO

La sottoscritta architetto Sara Pettinari, C.F. PTTSTRA65R55E290X, con studio in Via Cecchi 4/C, mail [sarapettinari.arch@gmail.com](mailto:sarapettinari.arch@gmail.com), [sara.pettinari@archiworldpec.it](mailto:sara.pettinari@archiworldpec.it), libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti Paesaggisti Pianificatori Conservatori della provincia di Genova al n. 2070 e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata consulente nella procedura in epigrafe.

In data 21 dicembre 2017 la scrivente prestava il giuramento di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari ed accettava l'incarico di dare risposta al seguente quesito:

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

*provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione 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.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché 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 constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

1. *L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
2. *Una sommaria descrizione del bene;*
3. *La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni;*
4. *Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data 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 sull'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 straordinari 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, su corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

*Dovranno essere indicati:*

- *Le sentenze giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *Gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, 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 verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

6. *L'esistenza di formalità, vincoli ed 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, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 06/06/2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della L. 28/02/1983 n. 47, ovvero dall'art. 36 comma quinto del DPR 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*
8. *Requisiti anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica*
- c) *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.*

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Arch. Sara Pettinari nominata in data 11.12.2017 nella causa in epigrafe, prestato il giuramento di rito in data 12.11.2015, prendeva atto del quesito disposto dal G.E. e del termine per il deposito della relazione scritta, stabilito almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata il 27 marzo 2018.

La sottoscritta CTU esaminava i documenti depositati e, autorizzata dal G.E. Dott. Roberto Bonino, iniziava le operazioni peritali mediante accertamenti presso gli uffici pubblici.

In data 29/12/2017 la scrivente comunicava alle Parti la data prevista per il sopralluogo in loco, fissato per l'11 gennaio 2018 alle ore 9.00, inviando una raccomandata con ricevuta di ritorno ai Sigg.ri Francesca Morana (debitore esecutato) e Paolo Aiello (risultante residente all'interno dell'immobile in oggetto) ed inviando una mail tramite posta elettronica certificata al creditore procedente.

Circa 30 giorni dopo l'invio le raccomandate inviate tornavano al mittente per compiuta giacenza.

In data 22/12/2017 la scrivente si recava all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Genova, per reperire la planimetria catastale dell'immobile.

Nella stessa data faceva richiesta di accesso agli atti al Comune di Bogliasco - Ufficio Anagrafe per reperire il certificato di stato civile ed il certificato storico di residenza della Sig.ra Francesca Morana e di altri eventuali occupanti dell'immobile.

In data 28/12/2017 e successivamente in data 29/12/2017 la sottoscritta CTU si recava presso l'Agenzia delle Entrate - DPGE UT Genova 1, per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione relativi all'immobile pignorato.

Non avendo ricevuto risposta da nessuna delle raccomandate inviate, qualche giorno prima del sopralluogo la scrivente contattava l'amministratore del caseggiato, il Dott. Riccardo Marchiò, chiedendogli di fornire il recapito telefonico della Sig.ra Morana Francesca (debitore esecutato). Contattata telefonicamente, la Sig.ra Morana consentiva alla scrivente di accedere all'immobile per il sopralluogo nella data prevista.

Nella data e all'ora stabilita, la sottoscritta CTU si recava a Bogliasco in Via Marconi al civico 49B interno 3 per effettuare il sopralluogo. La Sig.ra Rachele Bongi, che si trovava all'interno dell'immobile, consentiva alla scrivente di entrare all'interno dell'unità immobiliare e di effettuare il rilievo planimetrico e fotografico. La camera con cabina armadio e bagno annesso in fondo al corridoio era occupata da una persona che riposava e non è stato possibile accedere per completare il rilievo.

La scrivente in tale data visionava anche il box posto al livello seminterrato.

Copia del verbale delle operazioni peritali è allegata alla presente relazione (allegato 1).

In data 25 gennaio 2018 il Dott. Riccardo Marchiò forniva alla scrivente l'importo delle spese condominiali ordinarie e straordinarie non saldate dall'esecutato (allegato 2), il bilancio consuntivo di spesa ordinaria 2016 ed il bilancio preventivo di spesa ordinaria 2017.

Lo stesso giorno, e successivamente in data 19/02/2018 la sottoscritta CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bogliasco e faceva richiesta di accesso agli atti per reperire documentazione relativa ai titoli edilizi dell'immobile e per valutare il tipo di pratica edilizia necessaria per sanare l'immobile.

Successivamente la sottoscritta CTU si recava presso alcune agenzie immobiliari della zona per acquisire informazioni sui prezzi di compravendita di immobili simili a quello da stimare.

### 3. SCOPO DELLA STIMA E IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'anno 2018 dell'abitazione sita nel Comune di Bogliasco in Via Marconi civ. 49B interno 3 al primo piano (piano rialzato rispetto all'androne) e del box pertinenziale sito nel Comune di Bogliasco in Via Guglielmo Marconi civ. 49 interno 16 posto al livello seminterrato dell'edificio.

La presente stima è eseguita nel mese di febbraio 2018.

### 4. DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART., 567 C.P.C.

Nella documentazione depositata agli atti è presente il Certificato Ipotecario relativo ai seguenti soggetti:

Bozzo Claudio, nato a Bogliasco (GE) il 13/01/1952 - periodo dal 04/08/1997 al 14/09/2006

(debitrice eseguita) nata a Genova il 18/10/1979 – periodo dal 06/05/2001 al 16/11/2017

DELFAV rl con sede a Genova – periodo 04/08/1997 al 14/09/2006

Cantieri Navali Del Mediterraneo SRL con sede a Milano – periodo dal 08/09/2006 al 01/06/2011

Cantieri Navali Del Mediterraneo SRL con sede a Genova dal 08/09/2006 al 01/06/2011

Non era presente la planimetria catastale dell'unità immobiliare reperita dalla sottoscritta CTU all'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto.

## 5. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

Trattasi di due immobili:

1. unità immobiliare, a destinazione residenziale, sita nel Comune di Bogliasco, provincia di Genova, in Via Guglielmo Marconi civ. 49B int. 3, al primo piano (piano rialzato rispetto all'androne), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bogliasco in capo , quota di proprietà 100%
2. unità immobiliare, destinazione autorimessa, posta al livello seminterrato dell'immobile, sita nel comune di Bogliasco, provincia di Genova, in Via Guglielmo Marconi 49 piano S1, int. 16, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bogliasco in capo a , quota di proprietà al 100%

### 5.1 CONFINI

L'appartame

- a Nord: muri perimetrali, distacco condominiale
- a Est: muri perimetrali, distacco condominiale, intercapedine
- a Sud: intercapedine, vano scale;
- a Ovest: vano scale, altra unità immobiliare
- sopra: altra unità immobiliare
- sotto: altra unità immobiliare

Il box confina:

- a Nord: box n. 15
- a Est: intercapedine
- a Sud: box. n. 17
- a Ovest: spazio condominiale, accesso all'autorimessa

## 5.2 DATI CATASTALI

### Appartamento:

- Sezione Urbana: -
- Foglio 8
- Particella 911
- Sub 32
- Categoria A/2
- Consistenza vani 5,5
- Classe 2
- Superficie catastale mq 109
- Rendita 1.136,21 €

### Box:

- Sezione Urbana SAM
- Foglio 8
- Particella 911
- Sub 16
- Categoria
- Classe 4
- Consistenza mq 18
- Superficie Catastale mq 20
- Rendita 181,28 €.

pdfelement

L'abitazione è di tipo civile. Il box è pertinenziale, sulle visure catastali corrispondente all'int. 16, mentre è indicato con il numero 3 nelle schede condominiali fornite alla scrivente dall'Amministratore del caseggiato.

## 6. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Entrambi gli immobili oggetto di stima si trovano all'interno di un edificio che è stato oggetto di un intervento di totale ristrutturazione nel 2008 con cambiamento di destinazione d'uso (da edificio industriale ad edificio residenziale), ampliamento e realizzazione di autorimessa pertinenziale.

Codice Zona OMI: B1 – zona centrale/centro di Bogliasco e zona litoranea

### 6.1 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Bogliasco è un comune della città metropolitana di Genova. Caratteristico borgo sulla riviera di levante, geograficamente fa parte dell'area del Golfo Paradiso con i comuni di Camogli, Recco, Pieve Ligure e Sori.

L'economia si basa sul turismo, specialmente quello balneare; verso levante si trova la scogliera di Pontetto, meta di numerosi turisti e bagnanti nella stagione estiva.

Il territorio comunale di Bogliasco è attraversato dalla strada statale 1 Via Aurelia che gli permette il collegamento stradale con Genova ad ovest e Pieve Ligure ad est.

Nel territorio di Bogliasco sono presenti due fermate ferroviarie sulla linea Genova-Pisa denominate Bogliasco in prossimità del centro storico, e Pontetto, verso levante, ai confini con Pieve Ligure.

Da Genova a Recco un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'ATP garantisce quotidiani collegamenti bus con Bogliasco e con le altre località del territorio comunale.

L'edificio dove si trovano gli immobili oggetto di stima si trova nella zona collinare sopra la Strada Statale Aurelia. La strada (Via Guglielmo Marconi) è servita dai mezzi di trasporto pubblico che collegano il centro di Bogliasco al cimitero, ai campi sportivi e giungono fino alla soprastante Località Poggio Favaro.

Nelle immediate vicinanze dell'edificio, verso monte, si trovano il cimitero di Bogliasco, il campo sportivo comunale, il Centro Sportivo Gloriano Mugnaini, il campo sportivo Tre Campanili ed il Tennis Club di Bogliasco.

Posizionata a valle, nel centro dell'agglomerato urbano, si trova invece la piscina comunale di Bogliasco, sede di molte attività a livello nazionale di pallanuoto, nuoto, e nuoto sincronizzato.

## 6.1.1 L'EDIFICIO

Il fabbricato dove si trovano i due immobili oggetto di stima, fa parte di un complesso immobiliare composto da due corpi di fabbrica, uno corrispondente al civico n. 49A e l'altro corrispondente al civico n. 49B di Via Guglielmo Marconi. Tutto il complesso, a destinazione residenziale, è stato oggetto di un totale intervento di ristrutturazione edilizia avvenuto nel 2008 con progetto n.68/2008 depositato presso il Comune di Bogliasco, con permesso di costruire n. 59/2008 ed autorizzazione paesaggistica n. 39/2008 (allegato 5 e 10). L'intervento è stato effettuato dalla Società Cantieri del Mediterraneo s.r.l., all'epoca proprietaria dell'immobile.

L'edificio, essendo stato edificato su un pendio, è composto da n. 5 piani fuori terra sul lato nord-ovest, che si affaccia sul versante collinare soprastante Bogliasco e da n. 3 piani fuori terra sul lato nord-est che si affaccia su Via Guglielmo Marconi. Al piano seminterrato si trova l'autorimessa che serve entrambi i corpi di fabbrica.

Lo stato di manutenzione dell'edificio è buono. La struttura portante è in cemento armato e la copertura è in ardesia, le facciate sono tinteggiate. Il fabbricato è dotato di ascensore che dall'autorimessa giunge a tutti i piani.

L'ingresso dell'edificio (civ. 49B) è accessibile da Via Guglielmo Marconi, tramite una rampa ed alcuni gradini. Inoltre, tramite una rampa di scale, si arriva all'unità immobiliare contraddistinta dall'intero n. 3. L'accessibilità all'appartamento tramite ascensore è possibile solo dal livello dell'autorimessa.

Gli spazi comuni presentano finiture di buona qualità, l'androne principale presenta un pavimento in ardesia con tozzetti in marmo bianchi, il portone e la gabbia dell'ascensore sono in vetro.

Al piano seminterrato l'autorimessa, con accesso carrabile autonomo da Via Guglielmo Marconi, è composta da n. 14 box con cancello in ferro ad apertura automatica con telecomando e da n. 4 box che si trovano all'esterno, tra i quali il box oggetto di stima, sottostanti un giardino pensile.

## 6.2 CARATTERISTICHE INTRINSECHE

### 6.2.1 L'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare (allegato 9) è composta da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere di cui una dotata di servizio igienico e cabina armadio ed un secondo servizio igienico. Dal

soggiorno si può accedere ad un piccolo balcone con vista panoramica rivolto verso nord-ovest. Da una camera è possibile accedere al terrazzo esposto a nord.

L'interno dell'unità immobiliare si trova in buone condizioni.

Le superfici dell'immobile sono state computate come segue:

- S.E.L. (superficie esterna lorda): 102 mq
- S.I.N. (superficie interna netta): 87 mq
- Superfici secondarie: balcone e terrazzo: 20,10 mq

La superficie commerciale deriva dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile:

DESCRIZIONE SUPERFICIE	mq	Rapporto mercantile	Prodotto
Superficie Principale	102.20	1.00	102.20
Superficie Secondaria balconi	3.60	0.35	1.26
Superficie Secondaria terrazzo	16.52	0.25 fino a 25 mq	4.13
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>107,59</b>

La **superficie commerciale** dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, **misura complessivamente 108 mq**.

La superficie interna è così composta:

- † **Ingresso:** mq 4,60 dal quale si accede al soggiorno, alla cucina ed al corridoio che porta alle camere
- † **soggiorno:** mq 23,41 con una portafinestra di cm 160x256 esposta a nord-ovest ed una finestra di cm 160x156 esposta a nord-est. Il soggiorno è collegato alla cucina tramite un varco sulla tramezza tra i due vani.
- † **cucina:** mq 8.62 con finestra di cm 160x156 esposta a nord-est.

- † **Camera:** mq 12.59 con portafinestra di cm 160x256 esposta a nord-est dalla quale si accede al terrazzo.
- † **Camera:** mq 15,89 con finestra di cm 160x156 esposta a nord-ovest sul terrazzo. La camera è dotata di un servizio igienico ad uso esclusivo e di una cabina armadio non ispezionabili al momento del sopralluogo.
- † **secondo servizio igienico:** mq 4,50 senza finestra dotato di impianto di ventilazione meccanica. Sono presenti il lavabo, la doccia, il wc ed il bidet.

## 6.2.2 IL BOX

IL box è pertinenziale (allegato 9) ed è esterno all'autorimessa. Ha una superficie commerciale di mq 20 ed è dotato di basculante in acciaio di colore verde con apertura motorizzata, al momento del sopralluogo non funzionante. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco.

## 6.2.3 FINITURE APPARTAMENTO

I pavimenti del soggiorno, del corridoio e delle camere sono in parquet, i pavimenti della cucina e del bagno in fondo al corridoio (durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al bagno a servizio della camera e nella cabina armadio) sono in piastrelle di grès di cm 30x30. Il rivestimento del bagno è in ceramica e ha un'altezza pari a m 1,80 dal piano di calpestio. Il rivestimento della cucina è in piastrelle di ceramica da 10x10 cm ed è alto 1,80 m.

Serramenti esterni: le finestre sono tutte in legno con doppio vetro; le persiane sono in legno di colore verde.

Serramenti interni: la porta caposcala è ad un'anta in legno di tipo blindato. Le altre porte interne sono ad un'anta in legno.

L'altezza del soffitto è pari a 2,70 m nel soggiorno, nella cucina e nelle camere; nel corridoio e nel bagno in fondo al corridoio è alto 2,50 m..

Le pareti dell'ingresso e delle camere sono tutte tinteggiate di bianco.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed i radiatori sono posizionati sotto le finestre e sui muri esterni.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di condizionamento con split nel soggiorno, in cucina e nelle camere.

È presente l'impianto di climatizzazione.

L'impianto elettrico è stato realizzato nel 2008, all'epoca dell'intervento di ristrutturazione.

È presente l'impianto videofonico con apriporta elettrico.

È presente l'impianto ricezione TV.

Il contatore del gas è alloggiato all'interno di una nicchia esterna posta sul terrazzo.

## 7. PROPRIETA' DEL BENE

Come risulta dall'atto di provenienza dell'immobile (allegato 4):

- Alla Sig.ra Morana Francesca (nubile) gli immobili in oggetto erano pervenuti dalla Società "Cantieri del Mediterraneo s.r.l." con atto di compravendita a rogito del Notaio Piermari Andrea in data 05/05/2011, registrato il 20/05/2011, Rep. n. 3056
- Alla predetta società, l'immobile era pervenuto da Bozzo Claudio con atto di compravendita a rogito del Notaio Riso Luigi Francesco del 08/09/2006, Rep. n. 22958/12289 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova il 13.09.2006 ai numeri 44397/26439.

Il Sig. Bozzo Claudio risultava intestatario dell'immobile, con la quota di 1/1, dal 1993 per successione del 21/06/1993, registrazione: Rapallo, volume 769 n. 11 del 20/12/1993.

## 8. STATO DI POSSESSO/OCCUPAZIONE DEL BENE

Dalle indagini effettuate dalla sottoscritta CTU presso l'Agenzia delle Entrate non ci sono contratti di locazione registrati relativi agli immobili oggetto di stima. Dalle indagini effettuate presso il Comune di Bogliasco – Ufficio Anagrafe il Sig. Paolo Aiello risulta residente a Bogliasco (GE) in Via Guglielmo Marconi 49B int. 3 (allegato 12).

Durante il sopralluogo l'appartamento risultava occupato ed il box utilizzato.

## 9. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

### 9.1 SPESE DI GESTIONE

Le spese medie annue inerenti l'interno 3 del civico 49B ammontano a

- 2.216,88 € relative all'appartamento (dato ultimo consuntivo approvato)
- 269,63 relative al box pertinenziale (dato ultimo consuntivo approvato)

Le spese condominiali non pagate dalla debitrice negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammontano ad € 11.432,33 di cui 5.790,67 € di rate da versare e 5.641,66 € di spese legali legate alla presente procedura.

La ripartizione delle spese insolite a carico della sig.ra (debitore esecutato) sono riportate nell'allegato 3, mentre nello schema sottostante è riportata la ripartizione delle spese legali tra i subalterni 32 e 16.



Nell'allegato 2 sono riportati il bilancio consuntivo di spesa ordinaria 2016 ed il bilancio preventivo di spesa ordinaria 2017.

### 9.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE

La Sig.ra risulta nubile (allegato 11)

## 10. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

### 10.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO

Come risulta agli atti, nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**TRASCRIZIONE N. 18620/12841 del 31/05/2011** derivante da atto notarile pubblico per compravendita – rep. 36/56/2866 - del 06/05/2011 –a rogito del Notaio Piermari Andrea - relativo alle unità immobiliari sub 16 e sub 32 per la quota di 1/1

A favore: ,

Contro: Cantieri del Mediterraneo srl, sede Milano, C.F. 05251860960

**TRASCRIZIONE N. 18621/12842 del 31/05/2011** derivante da atto notarile pubblico – rep. 3656/2866 - del 06/05/2011 per costituzione di vincolo di destinazione, a rogito del Notaio Piermari Andrea - relativo all'unità immobiliare sub 16 per la quota di 1/1

A favore: Comune di Bogliasco (GE) C.F. 83011520109

Contro: ,

**ISCRIZIONE N. 35921/6029 del 01/12/2016** derivante da ipoteca conc.amministrativa/riscossione relativa all'unità immobiliare sub 32 per la quota di 1/1

Capitale 79.826,31 €

A favore: Equi di Risparmio e S.p.A.

Contro: ,

**ISCRIZIONE N. 10071/1687 del 30/03/2017** derivante da atto giudiziario – ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo - relativo alle unità immobiliari sub 32 e sub 16 per la quota di 1/1

Capitale:4.152,22

A favore: Condominio Via Marconi civ. 49A-49B

Contro:

**TRASCRIZIONE N. 29206/20690 del 19/09/2017** derivante da atto giudiziario – verbale pignoramento immobili relativo alle unità immobiliari sub 32 e sub 16 per la quota di 1/1

A favore: Condominio Via Marconi civ. 49°-49B

Contro:

## 11. REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato che è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione totale con cambiamento di destinazione d'uso, da edificio industriale a edificio residenziale ed ampliamento e realizzazione di autorimessa pertinenziale.

Dall'**atto di provenienza** dell'immobile (allegato 4) si evince che:

” è regolare sotto l'aspetto edilizio, urbanistico e catastale e nella sua realizzazione è stata rispettata la normativa vigente in materia di impiantistica, sicurezza ed antincendio.”

“il fabbricato del quale fa parte quanto oggetto della vendita (*unità immobiliari sub 32 e sub 16*) è stato iniziato e costruito, nella sua originaria consistenza, prima del primo settembre 1967”

*Inoltre la parte venditrice (Cantieri del Mediterraneo srl)* “dichiara che per la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, ampliamento e realizzazione di autorimessa pertinenziale del fabbricato sono stati rilasciati dal Responsabile del Settore Edilizia Privata - Urbanistica del Comune di Bogliasco i seguenti procedimenti:

- permesso di costruire in sanatoria numero 27/06 in data 25 luglio 2006 e permesso di costruire numero 28/06 in data 26 luglio 2006;
- autorizzazione paesistica numero 7/07 in data 24 settembre 2007 (numero 68/2007 di Pratica)
- permesso di costruire in variante numero 79/07 in data 28 novembre 2007;
- autorizzazione paesistica n. 39/08 in data 8 luglio 2008 (n. 68/2008 di Pratica Edilizia)
- permesso di costruire in variante numero 59/08 in data 23 ottobre 2008”

*Ancora la Società venditrice (Cantieri del Mediterraneo srl)* “dichiara che è stata presentata al Comune di Bogliasco in data 18/05/2009 al numero 5198 di Protocollo la comunicazione di fine lavori e in data 28/05/2009 al numero 5705/09 di protocollo è stata presentata al Sindaco la richiesta del rilascio del certificato di agibilità.”

*Dalle indagini effettuate dalla scrivente presso il Comune di Bogliasco il certificato di agibilità (copia della richiesta è in allegato n. 6) è stato formalizzato con decreto n. 309 del 10/08/2009 per silenzio-assenso.*

“è stata costituita a favore del fabbricato in oggetto una servitù di passo pedonale e carraio su porzione di terreno di proprietà della Società DELFAV s.r.l. di Genova. La Società Venditrice si è obbligata a costruire, a sue tali cura e spese, sulla suddetta porzione di terreno di proprietà della "DELFAV S.R.L. " una rampa veicolare di accesso al fabbricato in oggetto, a vantaggio e per l'utilità del medesimo, fatta salva la facoltà per la "DELFAV S.R.L. " di utilizzare detta rampa a servizio delle sue proprietà e di realizzare sulla stessa eventuali opere ritenute utili a sue cura e spese, con il solo limite che tali opere non ostacolino l'esercizio della detta servitù di passo pedonale e carrabile”.

“è stata costituita a favore della "DELFAV S.R.L. servitù passo pedonale e carraio, per accedere alla sua residua proprietà, su porzione di terreno di proprietà della Società Venditrice” (Cantieri del Mediterraneo”

Dalle indagini effettuate dalla scrivente presso gli uffici tecnici comunali si dichiara la conformità urbanistica-edilizia della costruzione.

## 12. REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Gli immobili in esame si presentano oggi nelle planimetrie in forma e nell'allegato n. 9, frutto di misurazioni di

Dal confronto tra il dato rilevato (allegato 9) e le planimetrie catastali (allegato 7) risulta un'unica difformità relativa all'unità immobiliare corrispondente al sub 32:

- il varco che si trova sulla tramezza divisoria soggiorno/cucina (vedere relazione fotografica) non è rappresentato sulla planimetria catastale.

Per poter sanare l'immobile sarà necessario presentare una sanatoria di cui all'art. 43, comma 1, della L.R. 16/2008 e s. m., preceduta dal versamento di una somma pari a € 1033,00, oltre alla variazione catastale.

Le spese per la redazione delle pratiche sono le seguenti:

Oneri comunali: 1033,00 € di oblazione

Oneri catastali: 50,00 € diritti di presentazione

Oneri professionali per la redazione delle pratiche comunali e Docfa: 1.200,00 € oltre oneri fiscali

L'importo complessivo per la regolarizzazione edilizia è pari a circa 2.900,00 € di cui 1083,00 € per oneri e circa 1.500 € per prestazioni professionali.

### 13. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la stima dell'appartamento si utilizza il metodo del valore venale. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso.

La stima del valore dell'immobile di cui si tratta è stata eseguita tenendo conto dell'attuale crisi di mercato, sono stati presi in considerazione beni consimili nella zona di ubicazione dell'immobile, si è preso atto della distribuzione interna, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive del compendio immobiliare in questione (età, qualità e stato) e delle risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici.

Le informazioni sui valori di mercato sono state reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie di intermediazioni immobiliari della zona, dall'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - OMI (allegato 13), dall'esame del parametrico unitario degli immobili indicato dalla pubblicazione del Borsino Immobiliare e dall'esame effettuata sulla stessa da una specializzata.

In virtù delle verifiche operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile **valore a metro quadrato** risultano i seguenti:

- immobile sub 32 (appartamento): € 3.500,00/mq.

Ciò determina un **valore complessivo** dell'immobile pari a:

$3.500 \times 108 \text{ €/mq} = \text{€ } 378.000,00 \text{ € (trecentosettantottomila/00 euro)}$

- immobile sub 16 (box): € 2.400,00/mq

$2.400 \times 20 \text{ €/mq} = \text{€ } 48.000,00 \text{ € (quarantottomila/00 euro)}$

## 14. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile

### 14.1 ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Costo della sanatoria: 1.083,00 €

Costi per spese e onorari professionali: 1.500,00 €

In totale circa 2.600,00 €, circa l'1% del valore stimato dell'immobile

### 14.2 STATO D'USO E MANUTENZIONE

Le unità immobiliari si presentano in buono stato di manutenzione.

Non si riportano correzioni relative al deprezzamento per deperimento fisico e obsolescenza funzionale, si prendono in considerazione gli oneri e i costi di cui sopra per la regolarizzazione edilizia.

Si riporta invece una correzione relativa al deprezzamento per obsolescenza economica pari al 5% poiché, a causa della situazione attuale del mercato immobiliare, il livello di domanda di immobili sul mercato è basso.

### 14.3 STATO DI POSSESSO

L'immobile è di proprietà della Sig.ra che risulta residente in Via Guglielmo Marconi 49B int. 6.

Il sig. risulta residente in Via Guglielmo Marconi 49B int. 3 (allegato 12).

Non risultano contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate, l'immobile risulta occupato senza titolo. Per rendere l'immobile libero sarà necessario effettuare la procedura di rilascio dell'immobile.

Il box risulta essere utilizzato.

Per quanto sopra esposto si riporta una detrazione pari al 5% del valore dell'immobile.

#### 14.4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Nessuno

#### 14.5 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Le spese di esercizio non saldate nei due anni anteriori alla presente perizia risultano in totale essere pari a 11.432,33 €; divise in € 5.790,67 di rate da versare ed € 5.641,66 di spese legali così suddivise (allegato 3):

rate da versare sub 32:

€ 5.260,67 (rate da versare) che incidono circa l'1,5% sull'importo del valore stimato dell'immobile

€ 5.512,41 (spese legali) che incidono circa l'1,5% sull'importo del valore stimato dell'immobile

Il totale delle spese che gravano sull'immobile risulta pari al 3% del valore stimato dello stesso

rate da versare sub 16:

€ 530,00 (rate da versare) che incidono circa l'1% sul valore stimato dell'immobile

€ 129,25 (spese legali) che incidono circa lo 0,3% sul valore stimato dell'immobile

Il totale delle spese che gravano sull'immobile risulta pari al 1,3% del valore stimato dello stesso

#### 14.6 ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Si riporta una correzione relativa alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%:

sub 32 € 375.000,00 \* 10%= € 37.500

sub 16 €49.000,00\*10%=€4.900

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

APPARTAMENTO sub 32

1 % per sanatoria

3% per spese condominiali insolute

10% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto

5% deprezzamento per obsolescenza economica

5% per lo stato di possesso

la sommatoria delle detrazioni ammonta al 24% del valore dell'immobile, pari ad € € 90.720,00

#### BOX sub 16

1,3% per spese condominiali insolute

10% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto

5% deprezzamento per obsolescenza economica

5% per lo stato di possesso

la sommatoria delle detrazioni ammonta al 21.3% del valore dell'immobile, pari ad € € 10.224,00

In ragione delle correzioni operate, **il valore a metro quadrato dell'unità immobiliare sub 32 risulta pari a 2.660,00 €, arrotondabile a 2.700,00 €, il valore a metro quadrato dell'unità immobiliare sub 16 risulta pari a 1.888,80 €, arrotondabile a 1.900,00 €/mq**

Pertanto:

il più probabile valore di mercato dell'**immobile sub 32** risulta pari a:

€ 2.700/mq x 108 mq = € 291.600,00 arrotondabile ad € **290.000,00 (duecentonovantamila/00 euro)**;

il più probabile valore di mercato dell'**immobile sub 16** risulta pari a:

€ 1.900/mq x 20 mq = € **38.000,00 (trentottomila/00 euro)**;

## 15. CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U ritiene di aver portato a termine l'incarico affidato con serietà e completezza d'indagine e rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice Istruttore per fornire eventuali delucidazioni o chiarimenti sulle analisi compiute e sulla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

La presente relazione viene trasmessa in via telematica e n. 1 copia cartacea depositata in Cancelleria.

## 16. ELENCO ALLEGATI

- A1. Verbale di sopralluogo
- A2. Spese condominiali 2016/2017
- A3. Spese insolite debitore esecutato
- A4. Atto di provenienza dell'immobile
- A5. Estratto documentazione Comune di Bogliasco con n. di progetto e n. di autorizzazione paesaggistica
- A6. Richiesta di agibilità
- A7. Planimetrie Catastali sub 32 e sub 16
- A8. Visure storiche catastali sub 32 e sub 16
- A9. Pianta stato attuale rilevato sub 32 e sub 16
- A10. Pianta progetto n 68/2008
- A11. [redacted] di stato civile
- A12. [redacted] storico di resistenza
- A13. [redacted] valori OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate
- A14. Relazione fotografica
- A15. Attestato di Prestazione Energetica

Genova, 26 febbraio 2018

Il C.T.U.  
Arch. Sara Pettinari