

TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. ROBERTO BONINO

PROCEDIMENTO CIVILE RUOLO ESECUZIONI N° 865/2017

CONSULENZA DI STIMA IMMOBILE

PARTI IN CAUSA

CREDITORE PROCEDENTE

⇒ "CONDOMINIO SALITA DI OREGINA 14"
(Rappresentato da Avv. DANIELE FUSANI)

DEBITORE ESECUTATO

⇒ 

C.T.U.

⇒ "ING. ENRICO PANDOLFI"
Via Fabio Garelli, 6 – 16155 Genova

Indice

1. Premessa.....	3
1.1 Svolgimento delle operazioni peritali	4
1.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici.....	5
2. Risposte ai quesiti posti dal G.E.	5
2.a.1 Verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.....	5
2.a.2 Determinazione del valore di riferimento di mercato per l'immobile.....	6
2.b.1 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	7
2.b.2 Descrizione Sommaria dei beni	8
2.b.3 La proprietà.....	10
2.b.4 Lo stato di possesso	11
2.b.5 Formalità gravanti sui beni	11
2.b.6 Formalità – Vincoli e Oneri	12
2.b.7 Verifiche sulla Regolarità Edilizia – Urbanistica – Catastale - Comunale	12
2.b.8 Attestazione di prestazione energetica	14
2.c Possibile suddivisione degli immobili	14
3 Valutazione del prezzo a base d'asta	15
Allegati	18

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Enrico Pandolfi, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Genova, nominato C.T.U. nel procedimento a frontespizio con provvedimento in udienza del 10/01/2018, ha prestato giuramento di rito nella successiva udienza del 18/01/2018 ed ha ricevuto dall'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Roberto Bonino, l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio ponendo all'esperto il 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 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 quadro 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 d'uso e di 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 constare 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
 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 alla 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
 - 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 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 destinazione urbanistica 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 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 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.

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

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'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 di 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.

Autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali;

autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato e all'uso del mezzo proprio per recarsi sul luogo ove si trova il compendio immobiliare oggetto di stima.

Consegna della relazione in cancelleria entro il 09.04.2018.

1.1 Svolgimento delle operazioni peritali

Il CTU comunicava, a mezzo A.R. n. 15338374995-8 del 01/02/2018 al sig. [REDACTED] e con posta elettronica certificata all'avv. Daniele FUSANI che in data 09/03/2018 si sarebbe dato corso al primo accesso per ottemperare al mandato conferito.

Il 17/02/2018 il CTU ritirava la raccomandata A.R. n. 15338374995-8 presso ufficio postale di Pegli con indicazione di mancato recapito in quanto il destinatario risulta trasferito.

Nei giorni successivi il CTU ha provato con più tentativi e in orari diversi del giorno di verificare la presenza del sig. [REDACTED] presso l'appartamento, purtroppo sempre con esito negativo.

Il 06/03/2018 il CTU, vista l'impossibilità di accedere all'immobile, ha inoltrato richiesta di sospensione delle attività peritali.

Il 12/03/2018 il G.E. conferiva mandato alla SO.VE.MO srl per procedere ad accesso forzoso al bene pignorato in caso di mancata collaborazione del debitore e/o degli occupanti mediante l'ausilio della forza pubblica e di ditta specializzata.

Il giorno 12/04/2018 la SO.VE.MO srl ha comunicato al CTU disponibilità ad effettuare accesso il giorno 23.04.2018.

Il giorno 23/04/2018 è avvenuto l'accesso forzoso con l'ausilio di fabbro.

Nei giorni successivi 2-4/05/2018 hanno avuto luogo accessi presso Ufficio Tecnico del comune di Genova per raccolta ultime informazioni.

Il giorno 07/05/2018 il CTU, visto il ritardo maturato per l'accesso e per imprevisti problemi tecnici al PC personale che hanno impedito la redazione della relazione nei termini previsti, nonché tempi tecnici richiesti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Genova per il rilascio delle ultime informazioni il CTU inoltra richiesta di proroga per la consegna della propria relazione al 21.05.2018.

Il CTU procedeva intanto ad effettuare:

- Sopralluoghi ricognitivi dell'area per indagini conoscitive della zona ed acquisire informazioni in merito a compravendite di immobili simili.
- Accesso agli uffici tecnici del Comune di Genova per richiesta certificato di destinazione urbanistica, estremi della concessione edilizia e certificazione di abitabilità.

Il giorno 23.04.2018 si è dato corso all'accesso con rilievo metrico e fotografico dell'immobile.

In sede di sopralluogo era presente con il CTU il sig. Alessandro Ronco della ditta SO.VE.MO srl ed un fabbro che ha provveduto alla forzatura della serratura per consentire l'accesso all'appartamento.

1.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per reperimento planimetria catastale e visura storica dell'immobile e visura ipotecaria;
- Accesso agli uffici dell'anagrafe del Comune di Genova per acquisizione certificato di residenza e stato di famiglia
- Accesso presso Ufficio Tecnico del Comune di Genova per visura progetto, inquadramento urbanistico ed agibilità;

2. Risposte ai quesiti posti dal G.E.

2.a.1 Verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

L'art. 567 c.p.c. recita:

Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Agli atti sono presenti:

1. Visura storica per immobile (situazione degli atti informatizzati dell'impianto meccanografico al 18/12/2017)
2. Certificato Ipotecario speciale Prot. N. GE436615 del 14/12/2017 dal quale emergono tutte le formalità, trascrizioni ed iscrizioni, registrate nel periodo dal 17/05/2011 al 22/11/2017
3. Certificazione ai sensi dell'art. 561 C.P.C. Reg. Gen. n. 37251 – Reg. Part. n. 26956, Nota di trascrizione Registro particolare 26956 del 22/11/2017 (Verbale di pignoramento immobili)

che soddisfano quanto richiesto dall'art. 567 c.p.c.

2.a.2 Determinazione del valore di riferimento di mercato per l'immobile

Per la determinazione del valore a metro quadro da prendere come riferimento ci si è riferiti a valori:

- OMI minimi e medi
- Borsino Immobiliare Nazionale
- Agenzie immobiliari locali

Le unità immobiliari oggetto di stima, sono parte di un complesso residenziale realizzato con villini a schiera ed è assimilabile ad un villino bifamiliare pertanto si farà riferimento alla categoria immobiliare "Residenziale".

Dal sito dell'Agenzia delle Entrate Osservatorio del mercato Immobiliare è stato possibile identificare l'area di riferimento e relativa classificazione.

Per l'edificio sito in Salita di Oregina, 14 – Genova (GE), si ha:

Provincia di rif.:	Genova
Semestre disponibile:	2 – 2017
Comune:	Genova
Fascia / Zona:	Semicentrale/OREGINA TU.M (V.NAPOLI-V.PALEOCAPA-V.VESUVIO-V.COSTANZI)
Codice di zona:	C17
Microzona catastale:	44
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale

La banca dati rende i seguenti valori di riferimento:

a. Abitazioni civili, stato conservativo NORMALE, valori di mercato:

MIN 1.400,00€/mq
MAX 2.050,00€/mq

b. Abitazioni tipo economico, stato conservativo NORMALE, valori di mercato:

MIN 1.050,00€/mq
MAX 1.450,00€/mq

Il Borsino Immobiliare Nazionale, per la stessa zona, riporta i seguenti valori:

a. per abitazioni civili, valori di mercato:

Quotazione 2° Fascia (ubicazione minor pregio)	1.139,00€/mq
Quotazione Fascia Media	1.374,00€/mq
Quotazione 1° Fascia (Ubicazione maggior pregio)	1.608,00€/mq

b. per abitazioni tipo economico, valori di mercato:

Quotazione 2° Fascia (ubicazione minor pregio)	905,00€/mq
Quotazione Fascia Media	1.106,00€/mq
Quotazione 1° Fascia (Ubicazione maggior pregio)	1.307,00€/mq

Le agenzie immobiliari che curano compravendite nel comune, in riferimento alle ultime transazioni, hanno reso i seguenti valori medi per immobili di analoghe caratteristiche:

a. per abitazioni civili:

Scarso stato manutentivo	1.340,00€/mq
Stato manutentivo medio	1.450,00€/mq
Buono stato manutentivo	1.500,00€/mq

b. per abitazioni tipo economico:

Scarso stato manutentivo	890,00€/mq
Stato manutentivo medio	1.000,00€/mq
Buono stato manutentivo	1.050,00€/mq

2.b.1 Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

L'unità immobiliare è parte di un edificio sito in Salita di Oregina 14 - Genova.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare ha otto piani fuori terra ed uno al di sotto della quota strada, l'appartamento oggetto della stima è contraddistinto dall'interno 37, scala destra.

Si riporta di seguito una descrizione sommaria delle unità immobiliari oggetto della stima

L'appartamento è posto al sesto piano del civico 14.

E' composto da ingresso, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere.

L'appartamento confina a nord - nord est con il distacco verso civico 16 Salita di Oregina, a sud con Salita di Oregina, ad ovest con vano scale e a nord ovest con interno 36.

L'appartamento risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a:

██████████, nato il ██████████ a ██████████, codice fiscale SCG DRA 68L 17A 794Q, proprietà per 1/1.

Sezione Urbana Comune di Genova Sezione Urbana GEC – Foglio 11 – Particella 1177 – Sub 79 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 4,5 vani – Superficie Catastale 69 m² – Rendita Catastale 639,12€.

2.b.2 Descrizione Sommaria dei beni

Caratteristiche zona: Semicentrale/OREGINA TU.M.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Collegamenti pubblici: Linee mezzi pubblici AMT, stazione ferroviaria di Genova Principe a circa 2km, casello autostradale di Genova OVEST a circa 6km.

Caratteristiche strutturali edificio:

Strutture verticali:	Pilastri c.a. condizioni buone
Solai:	tipologia latterocemento condizione buone
Copertura:	Tipologia tetto piano Condizione buone
Scale:	Tipologia: a rampe in c.a. Rivestimento pedata di marmo Condizioni scale buone

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione esterna:	Porfido Condizioni buone
Pareti esterne:	Intonaco, tinteggiatura rosso mattone Condizioni buone
Porta d'ingresso	Tipologia ad anta singola – blindata ferro e legno Condizioni buone
Infissi esterni:	Finestre in PVC bianco con vetro camera Napoletane esterne verdi Condizioni buone
Infissi interni:	Porte interne in legno Condizioni buone
Cucina:	Pavimento alla genovese con tonalità nera, pareti tinteggiare con vernice lavabile su angolo cottura h. 3,10m circa.

	Condizioni buone
Bagno:	Pavimento in piastrelle monocottura azzurre, rivestimento di ceramica bianca h. 3,10m circa. Dotazioni: Lavabo, w.c., bidet, vasca con doccia. Condizioni buone
Pavimenti:	Pavimento alla genovese in tonalità nero e marrone per le due camere da letto, corridoio ed ingresso Condizioni buone
Pareti e soffitti:	Intonacati al civile e tinteggiati Condizioni buone

Impianti:

Elettrico	Sotto traccia
Fognatura:	Allacciata alla rete comunale
Idrico:	Sotto traccia ed allacciato alla rete comunale
Termico:	Condominiale – caldaia a metano a condensazione con ripartitori di calore e valvole termostatiche ai radiatori
Acqua sanitaria:	Autonomo – caldaia a metano
Gas:	Presente
Citofono:	Presente
Ascensore:	Presente

2.b.3 La proprietà

L'immobile oggetto della presente perizia, come anticipato al para. 2.b.1. a cui si rimanda per gli estremi catastali, risulta censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Genova ed intestato:

1. [redacted], nato [redacted] [redacted], codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1

Dai titoli trascritti la proprietà immobiliare oggetto della relazione risulta pervenuta:

1. al sig. [redacted] con atto pubblico del 21/04/2011 (nota presentata con modello unico in atti dal 17/05/2011) Repertorio n. 34667 rogante Notaio Biglia di Saronno Piero con studio in Genova. Compravendita n. 11646/2011, cedente Sig. Casciano Santo Simone nato a Bolzano il 13/10/1979 C.F. CSCSTS79R13A952V, proprietà 1/1.
2. al Sig. Casciano Santo Simone nato a Bolzano il 13/10/1979 C.F. CSCSTS79R13A952V con atto pubblico del 30/01/2006 (nota presentata con modello unico in atti dal 06/02/2006) Repertorio n. 56086 rogante Notaio Marsano Ilario con studio in Genova. Compravendita n. 3841.1/2006, cedente

- Sig.ra Squicciarro Barbara nata a Genova il 25/05/1970 C.F. SQCBBR70E65D969R, proprietà 1/1.
3. alla Sig.ra Squicciarro Barbara nata a Genova il 25/05/1970 C.F. SQCBBR70E65D969R con atto pubblico del 12/11/2001 protocollo n. 398720 Trascrizione in atti dal 19/12/2001, Repertorio n. 38493 rogante Notaio Marsano Ilario con studio in Genova. Compravendita n. 22577.1/2001, cedenti Sig.ra Porcella Anna Maria nata a Genova il 22/10/1954 C.F. PRCNMR54R63D969E (proprietà 1/2) e sig. Porcella Marco nato a Genova il 26/10/1960 C.F. PRCMRC60R26D969I (proprietà 1/2).
 4. Alla Sig.ra Porcella Anna Maria nata a Genova il 22/10/1954 C.F. PRCNMR54R63D969E (proprietà 1/2) e sig. Porcella Marco nato a Genova il 26/10/1960 C.F. PRCMRC60R26D969I (proprietà 1/2) con denuncia (nei passaggi per causa morte sig.ra Boccardo Benedetta nata a Genova il 07/11/1923 C.F. BCCBDT23S47D969W, proprietà 4/6) del 10/12/1994 protocollo n. 360552 in atti dal 19/10/2002, Registrazione US sede Genova volume 6240 n. 14 del 01/06/1995 Successione n. 13060.1/1995.
 5. Alla Sig.ra Boccardo Benedetta nata a Genova il 07/11/1923 C.F. BCCBDT23S47D969W, proprietà 4/6, alla sig.ra Porcella Anna Maria nata a Genova il 22/10/1954 C.F. PRCNMR54R63D969E (proprietà 1/6) e sig. Porcella Marco nato a Genova il 26/10/1960 C.F. PRCMRC60R26D969I (proprietà 1/6) con denuncia (nei passaggi per causa morte sig. Porcella Elio di Marcello) del 26/11/1977, voltura in atti dal 25/05/1989 rogante Notaio Boccardo Benedetta con studio a Genova, Registrazione US sede Genova volume 3851 n. 39 del 24/05/1978 n. 8785/1978.

2.b.4 Lo stato di possesso

L'appartamento alla data del sopralluogo, effettuato il 23.04.2018, non era occupato.

Non risultano contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data anteriore.

2.b.5 Formalità gravanti sui beni

Sull'immobile oggetto della perizia gravano le seguenti Inscrizioni e Trascrizioni:

Id	Nota	Data Present.	Reg. Part.	Reg. Gen.	Stato	Debito
1	Trascrizione	17.05.2011	11646	16913		
2	Iscrizione	17.05.2011	3063	16914	Non cancellata	102.000,00€
3	Iscrizione	18.03.2016	1168	7582	Non cancellata	2.739,51€
4	Iscrizione	04.10.2017	5162	31049	Non cancellata	4.718,45€
5	Trascrizione	22.11.2017	26956	37251		

1. Trascrizione a Favore del 17/05/2011, atto tra vivi – compravendita, venditore Casciano Santo Simone, acquirente Scoglio Dario.
2. Iscrizione contro, di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura credito a favore di CHEBANCA! SpA, per un credito di **102.000,00€** più spese ed interessi per un totale di 153.000,00€..
3. Iscrizione contro, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Condominio salita di Oregina 14, per un credito di **2.739,51€** più spese ed interessi per un totale di 5.400,00€.
4. Iscrizione contro, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Condominio salita di Oregina 14, per un credito di **4.718,45€** più spese ed interessi per un totale di 10.000,00€.
5. Trascrizione contro, Atto esecutivo cautelare- Verbale di pignoramento immobili a favore di Condominio salita di Oregina 14, CF. 80059410102 per un credito di **4.718,45€** oltre interessi e spese.

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

2.b.6 Formalità – Vincoli e Oneri

Il fabbricato sito in Salita di Oregina, 14 – Genova, di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia, NON è sottoposto a vincoli dei beni culturali D.Lgs. 42/2004 art. 10 e BENI PAESAGGISTICI D.Lgs. 42/04 art. 156 lettere a. b. c. e d..

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Risulta in essere ulteriore stato debitorio dell'esecutato, maturati successivamente all'emissione dell'ultimo dei due decreti ingiuntivi oggetto della procedura in epigrafe, pari a:

- € 100,00 a titolo di fondo spese al 30/04/2018;
- € 3.061,92 a titolo di amministrazione ordinaria, fino alla quarta rata del preventivo 2017/2018;
- € 87,03 per i lavori straordinari di rifacimento del tratto di condotta fognaria condominiale.

Gli oneri condominiali non inseriti nei titoli giudiziali di cui sopra ammontano a **€3.248,95**.

2.b.7 Verifiche sulla Regolarità Edilizia – Urbanistica – Catastale – Comunale

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di Salita di Oregina 14 – Genova, di cui gli immobili fanno parte, è stato realizzato con progetto 283 del 1939 e progetto di risanamento/ricostruzione 120 del 1950.

Dalle verifiche condotte presso Ufficio tecnico del Comune di Genova – Edilizia Privata e dal data base on line del Comune di Genova non si è rilevata alcuna dichiarazione di abitabilità.

REGOLARITÀ URBANISTICA

Il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto della perizia è censito al Nuovo Catasto Terreni Comune di Genova Foglio n.31, mappale n. 1177, che ricade nella zona AC-US (ambito di conservazione dell'impianto urbano storico) e è percorso di origine storica centro secondo quanto censito dal piano urbanistico comunale.

REGOLARITÀ CATASTALI

La planimetria catastale relativa all'appartamento oggetto della perizia non evidenzia difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi.

REGOLARITÀ COMUNALI

Dalle verifiche condotte presso ufficio tecnico del Comune di Genova si è riscontrato progetto approvato n. 283 del 1939 e n. 120 del 1950.

E' stata presentata pratica prot. 1232/2011 O.I. ante 17.03.1985 (art.22 comma 1 L.R. 16/08) per opere interne eseguite nel 1983.

Analizzando la documentazione tecnica agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Genova non si sono riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali e rispetto allo stato dei luoghi.

2.b.8 Attestazione di prestazione energetica

L'appartamento per la sua consistenza, conformazione ed esposizione ha **prestazione energetica G**.

2.c Possibile suddivisione degli immobili

L'unità immobiliare oggetto della stima non può essere suddivisa in lotti.

3 Valutazione del prezzo a base d'asta

CRITERI DI STIMA

Per la valutazione si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quelli in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà conto della posizione, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro

quadro di superficie lorda virtuale come di seguito calcolata costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato nell'attuale condizione.

Pertanto per quanto riportato al para. 2.a.2, tenuto conto dell'attuale crisi di mercato, alle indagini svolte ed allo stato conservativo degli immobili si ritiene corretto utilizzare i seguenti valori a metro quadro per gli immobili oggetto di stima:

- a. per abitazioni civili:
Stato manutentivo medio **1.317,00€/mq**

DATI TECNICI

- **Appartamento**

Superficie lorda

Superficie appartamento:	68.55 mq ca.
Superficie balcone:	2.20 mq ca.
Superficie lorda totale:	70.75 mq ca.

Superficie utile

Superficie appartamento:	57.62 mq ca.
Superficie balcone:	2.00 mq ca.
Superficie utile totale:	59.62 mq ca.

Superficie commerciale

Superficie appartamento:	67.28 mq ca.
Superficie balcone:	2.10 mq ca.
Superficie commerciale totale:	69.38 mq ca.

CALCOLO SUPERFICIE VIRTUALE

- **Appartamento**

Superficie appartamento:	$67.28 \text{ mq} \times 1.00 = 67.28$
Superficie balcone:	$2.10 \text{ mq} \times 0.30 = 0.63$
Superficie virtuale totale:	67.91 mq ca

STIMA DEL LOTTO A BASE D'ASTA

Considerati i valori a metro quadro per gli immobili oggetto e le rispettive superfici commerciali / virtuali si ottengono i seguenti valori da poter utilizzare a basa d'asta:

Appartamento	
mq 67,91 x €/mq 1.317,00 =	89.437,47€
Totale valore venale all'ordinarietà	89.437,00€

Ing. Enrico Pandolfi

Stimato come sopra il valore dell'immobile allo stato ordinarietà, si ritiene di dover applicare una percentuale di riduzione del 15% che tiene conto di tutti i fattori che regolamentano le esecuzioni immobiliari (Asta), per cui:

Appartamento	76.021,00€	arrotondato per difetto	76.000,00€
--------------	------------	-------------------------	------------

Totale valore a base D'ASTA			76.000,00€
-----------------------------	--	--	------------

Valore a base d'asta totale arrotondato per difetto **76.000,00€ (settantaseimila euro)**

Ing. Enrico Pandolfi

Allegati

- Allegato A: Rilievo fotografico
- Allegato B: Planimetrie:
 - stato autorizzato / stato di fatto
- Allegato C: Planimetria con calcolo superficie commerciale e virtuale
- Allegato D: Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia
- Allegato E: Visure storiche per immobile e planimetrie catastali
- Allegato F: Estratto mappale
- Allegato G: Visura ipotecaria
- Allegato H: Attestato di prestazione energetica dell'immobile
- Allegato I: Verbale accesso forzoso con So.Vemo

Attestazioni degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L.80/2005

Il sottoscritto Ing. Enrico Pandolfi in qualità di esperto nominato nella procedura 865/2017 promossa da **Condominio Salita di Oregina 14** contro [REDACTED], attesta di avere inviato copia della presente relazione al creditore procedente per via telematica, di avere predisposto copia cartacea depositata in cancelleria e di aver potuto consegnare copia all'esecutato non avendo recapito utile al quale inviarla. In fede per quanto sopra dichiarato.

Genova, 21 Maggio 2018

Il CTU
Ing. Enrico Pandolfi