

Tribunale di Genova
Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.E. n. 478/2017

G.E. Dott. Franco Davini
Dott. Andrea Balba dal 22/02/18

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra

S.P.A.

Creditore procedente

contro

Debitore esecutato

RELAZIONE di STIMA
dell'immobile pignorato sito in
Genova Corso Italia civ. 28/C int. 4

Esperto Nominato ex art. 569 c.p.c.

ARCH. MASSIMO DE PASQUALE

Genova, via V. Ricci 5/9 16122
cell. 3286892809 fax. 0108934169
e-mail: m.depasquale@amw.it
PEC massimo.depasquale@archiworldpec.it



Redazione del 24 nov 2017



INDICE

| | |
|--|----|
| PREMESSA e QUESITO del GIUDICE | 5 |
| VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex art. 567 | 9 |
| OPERAZIONI PERITALI | 9 |
| RELAZIONE DI STIMA | 11 |
| 1. Identificazione del Bene e confini | 11 |
| 2. Estremi catastali | 12 |
| 3. Sommaria descrizione del Bene: | 12 |
| 3.1. Condizioni Estrinseche: Territoriali e di Quartiere | 12 |
| 3.2. Condizioni Estrinseche: Caratteristiche dell'edificio | 14 |
| 3.3. Condizioni Estrinseche: Normativa urbanistica e vincoli | 16 |
| 3.3.1. PUC | 16 |
| 3.3.2. DISCIPLINA PAESAGGISTICA | 17 |
| 3.3.3. P.T.C.P. PIANO PAESISTICO REGIONALE | 19 |
| 3.3.4. ALTRI VINCOLI | 20 |
| 3.3.5. Conclusioni su regime vincolistico | 20 |
| 3.4. Condizioni Intrinseche: Descrizione generale della u.i. | 20 |
| 3.5. Condizioni Intrinseche: Finiture ed impianti | 21 |
| 3.6. Condizioni Intrinseche: Qualità e Stato di Manutenzione | 22 |
| 4. Regolarità catastale | 22 |
| 5. Regolarità urbanistica ed edilizia e agibilità | 22 |
| 6. Consistenza dell'immobile e superficie commerciale | 23 |
| 7. Proprietà attuale del bene e provenienze ventennali | 24 |
| 8. Stato di possesso ed occupazione del bene | 24 |
| 9. Formalità, vincoli o oneri | 24 |
| 10. Oneri di natura condominiale | 26 |
| 11. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE | 26 |
| 12. Lotto e divisibilità | 28 |

ALLEGATI:

1. Visura catastale appartamento
2. Visura catastale box
3. Planimetria catastale appartamento
4. Documentazione Fotografica
5. Rilievo planimetrico
6. Superfici commerciali
7. Risposta Amministrazione condominiale
8. Stima del Valore
9. A.P.E.



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V. Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

Tribunale di Genova Ufficio esecuzioni immobiliari

G.E. Dott. Franco Davini Dott. Andrea Balba dal 22/02/18

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. n. 478/2017

RELAZIONE DEL PERITO

PREMESSA e QUESITO del GIUDICE

In data 04/09/2017 il sottoscritto Arch. Massimo De Pasquale, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti delle Provincia di Genova al n. 1193, con studio in via V. Ricci 5/9 Genova, nominato perito esperto nella procedura in epigrafe, accettava l'incarico conferitogli e prestava giuramento in data 13/09/2017 ex artt. 569 c.c.p. – 161 disp. att. c.p.c., presso la Cancelleria competente.

Nel Decreto di Nomina del 5/09/2016, il G.E. formulava il seguente quesito:

Il G.E. incarica il CTU di:

verificare 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 del-



la 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;

a) 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. 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

3. una sommaria descrizione del bene;

4. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;

5. 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;

6. 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 co-*



niugale 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;

7. 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

8. 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 condomo, 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, al



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V. Ricci 5/9 Genova DPSMSM156H01F839Y

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

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

d) 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.

VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex art. 567

Esaminata la documentazione in atti lo Scrivente conferma che la stessa, costituita certificati ipocatastrali, la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare e le visure catastali depositata in data 2/08/2017, risulta completa.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento, lo Scrivente, prendeva visione del fascicolo depositato digitalmente in P.C.T.

Successivamente provvedeva a rintracciare l'esecutato, ai fini della fissazione del sopralluogo peritale.



Nel frattempo provvedeva alle indagini ed accertamenti necessari, e precisamente:

- presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova per reperire Visura Catastale e planimetria aggiornata della u.i.
- presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova per le verifiche urbanistiche;
- presso gli archivi informatici del Comune di Genova per reperire il decreto di agibilità o abitabilità della u.i., nonché l'inquadramento urbanistico (PUC);
- presso gli archivi informatici del Comune di Genova e della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Architettonici della Liguria, per la verifica di sussistenza di eventuali vincoli paesaggistici.

In data 30/10/2017 lo Scrivente ha quindi effettuato il sopralluogo peritale, insieme con la propria collaboratrice Architetto Carolina Giacobbe, con studio in Genova, redattrice dell'APE di cui l'immobile risulta sprovvisto, accedendo alla u.i. in oggetto, per eseguire i rilievi metrici, fotografici e tutti gli altri adempimenti previsti per l'espletamento dell'incarico.

Parallelamente, individuata l'Amministrazione Condominiale del fabbricato, lo Scrivente ha richiesto i documenti relativi a:

- stato importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,
- eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo de-



La u.i. confina:

- a Nord con altra u.i. del civ. 28c di Co.so Italia e vano scala condominiale;
- a Est con muro perimetrale ed affaccio su distacco condominiale;
- a Sud con muro perimetrale ed affaccio su distacco condominiale;
- a Ovest, con muro perimetrale ed affaccio su distacco condominiale.

2. Estremi catastali

La u.i. è censita al Catasto Fabbricati di Genova, Sez. Urb. GEB Fg 70 Part.
1009 sub 23 Zona cens. 1 Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 11,5 vani Super-
ficie Catastale Tot 251 mq. Tot s/aree scoperte 243 mq. Rendita € 2.910,23
(vedi Allegati 1, 2, 3 Visure Planimetriche catastali)

3. Sommaria descrizione del Bene:

3.1. Condizioni Estrinseche: Territoriali e di Quartiere

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata nel Comune di Genova, nel quar-
tiere di Albaro, Municipio 8° Medio Levante, in una parco chiuso residenziale.

L'intera zona, è costituita da un tessuto edilizio quasi esclusivamente residen-
ziale generatosi attorno al Corso Italia che si sviluppa per circa due chilometri e
mezzo lungo l'intero litorale del quartiere di Albaro collegando la Foce con il
borgo marinaro di Boccadasse,

Sul lato a monte di tale tracciato realizzato tra il 1909 e il 1915, si è sviluppata
una edilizia residenziale costituita da eleganti condomini e palazzine di tipolo-
gia novecentesca, in stile art déco, ed altri (anni '40-50') razionalista, e più re-
centi, come quella in cui si iscrive la u.i. in oggetto, risalente agli anni '60.





Figura 2 LOCALIZZAZIONE del QUARTIERE

Il quartiere è ben servito dalle linee pubbliche di trasporto, e, in prossimità di Boccadasse da un lato, e la Foce dall'altro è dotato di numerosi plessi scolari da quella primaria a quella secondaria. Un tessuto commerciale sufficiente seppure limitato ai negozi ed esercizi pubblici di prima necessità, oltre a qualche supermercato, è situato a ridosso del quartiere nella parallela a monte via Gobetti.

Il corso Italia, costituisce l'asse di percorrenza principale, a valle per il collegamento con il centro cittadino Genovese ed i caselli autostradale A10 (Livorno e Francia) e A7 (Milano). La stazione ferroviaria più vicina è quella di Brignole



(treni locali e nazionali).

3.2. Condizioni Estrinseche: Caratteristiche dell'edificio

L'edificio in cui è sita la u.i. oggetto di stima, è costituito tipologicamente da un elemento di linea plurifamiliare, a blocco, con 4 prospetti in affaccio libero. Si sviluppa in 5 piani fuori terra di cui uno seminterrato adibito a box. Gli altri



Figura 3 LOCALIZZAZIONE EDIFICIO- PLANIMETRICO

piani, tutti ad uso residenziale, si articolano in due appartamenti per piano attorno ad uno spazioso vano scala.

Trattasi di un elemento edilizio con caratteristiche, riscontrabili anche negli edifici dell'intorno, peculiari dell'edilizia degli anni 1950-60 (il progetto dell'edificio protocollato con n.1266 è del 1956) che si è sviluppata prevalen-



temente, in lottizzazioni residenziali della piana di Albaro.

L'edificio, in struttura portante in c.a., a forma rettangolare, presenta tutti i quattro prospetti, in tipico stile razionalista, articolati in disassamenti del filo esterno delle murature perimetrali, nelle rientranze delle quali, si incastonano balconi esterni, in parte aggettanti, accessibili dagli appartamenti.

Detti prospetti sono finiti ad intonaco civile tinteggiato, con partizioni verticali realizzate con semplici modanature in leggero aggetto, e differenze di colorazione, a segnare le fasce dei parapetti/balconi, e dei sopra-luce delle finestre.



Figura 4 LOCALIZZAZIONE EDIFICIO: COPERTURE

Il vano scala, cui si accede da un ampio androne, si sviluppa con una comoda e larga scala a tre rampe. Vano scala e androne sono rifiniti con pavimentazione di pregio in marmo, e finitura delle pareti a plastico rustico. La ringhiera interna è in metallo



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V. Ricci 5/9 Genova DPSMSM56101F839Y

L'accesso esterno al vano scala è posto in posizione baricentrica sul prospetto Est; il portone è costituito da un serramento in vetro e legno con cornice in marmo.

La struttura dell'edificio è costituita da pilastri e solai in c.a., tramezze interne in laterizio, copertura a mezza falda in manto di ardesia, ed in parte piana, ed ampio cornicione aggettante.

L'edificio, per ciò che attiene le parti condominiali è dotato di impianto citofonico, impianto illuminazione vano scala, e di ascensore, oltre a portierato del complesso residenziale.

Il tutto si presenta in buono di stato di manutenzione.

3.3. Condizioni Estrinseche: Normativa urbanistica e vincoli

Premessa: Lo Scrivente deduce le seguenti valutazioni, allo scopo di indagare eventuali prescrizioni normative che possano influire o limitare gli interventi attinenti la titolarità singola di proprietà della u.i., in quanto incidenti sul valore della stessa.

3.3.1. PUC.

L'edificio è ubicato nel Comune di Genova, Corso Italia civ. 28/C, inserito dal Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale N. 2015-118.0.0.-18, ed è entrato in vigore il 3/12/2015 in zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (pag. 22 delle Norme di Conformità) che, per ciò che rileva ai fini della stima presente, stabilisce: *(stralcio testuale)*





Figura 5 PUC URB stralcio TAV 44

- *AC-IU-1 Disciplina delle destinazioni d'uso*

Funzioni ammesse

Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

(...)

- *AC-IU-2 Disciplina degli interventi edilizi*

Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP:

(...)

- Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona.

3.3.2. DISCIPLINA PAESAGGISTICA



Lo stesso Piano Urbanistico Comunale vigente, nelle Tavole e nelle Norme di Conformità della Disciplina Paesaggistica di Livello Puntuale, inserisce



Figura 6 PUC LIV. PAES. PUNTUALE stralzo TAV 44

l'edificio in zona **non soggetta** alla disciplina sopra riportata.

Altresi, è stata verificata dallo Scrivente, presso la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Genova, la sussistenza dei seguenti Vincoli ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Parte Ter-



Figura 7 Vincoli Paesaggistici



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V. Ricci 5/9 Genova DPSMSM561101F839Y

L'edificio è inserito in zona ascrivibile tra le **Aree Urbane: strutture urbane qualificate (SU)** che le norme di PTCP definiscono e disciplinano all'art. 35, come sostanzialmente non modificabili, riaffermando quanto poi disciplinato dal PUC.

3.3.4. ALTRI VINCOLI

Pur non risultando sussistenti limitazioni urbanistiche per gli ampliamenti, nella fattispecie, gli stessi, sono comunque impediti dal complessivo quadro normativo paesaggistico conservativo Vigente. Lo Scrivente osserva inoltre che i vincoli specifici, riguardanti le distanze generali, inciderebbero solo su interventi di ampliamento o sopraelevazione, che esulano dalla titolarità singola derivante dalla proprietà della u.i. e sono di afferenza condominiale.

3.3.5. Conclusioni su regime vincolistico

Se ne deduce, per ciò che rileva ai fini della stima presente, che sussistono oggettive limitazioni alla realizzazione di eventuali interventi di ampliamento che potrebbero rilevare ai fini della determinazione del valore dell'immobile. Altresì sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria fino alla ristrutturazione edilizia interna, eventualmente necessari ed incidenti sul valore dell'immobile, come specificati dalla Norma di PUC sopra richiamata.

3.4. Condizioni Intrinseche: Descrizione generale della u.i.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento distinto al n. int. 4 ed è posta al 1° piano, 2° fuori terra (con ascensore) del fabbricato resi-



denziale condominiale sito al civ. n. 28C di C.so Italia Genova.

L'appartamento è composto da: ingresso, disimpegno, corridoio, soggiorno, pranzo, 3 camere, cucina con ripostiglio, 2 bagni, camera armadio, 3 balconi di uguali dimensione di cui 1 su prospetto est e 2 su prospetto sud, 1 balcone a ballatoio su prospetto ovest.

E' pertinente all'appartamento un box seminterrato al P.int.

(vedi Allegato 4 Documentazione Fotografica)

3.5. Condizioni Intrinseche: Finiture ed impianti

Le finiture interne consistono in:

- soffitti di tutti i locali tinteggiati in idropittura di colore bianco;
- pareti camere e corridoio, tinteggiate in idropittura di vario colore;
- pareti di bagno e cucina in rivestimento di piastrelle ceramiche e lastre decorative in pietra;
- pavimentazione di camere e sala pranzo in legno
- pavimentazione di soggiorno, cucina, ingresso, disimpegno e corridoio in lastre di marmo con tozzetto in pietra;
- serramenti interni in legno tamburato e vetro;
- serramenti esterni in alluminio;
- portoncino di accesso blindato;

Impianti:

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico sanitario;



- impianto di riscaldamento condominiale
- produzione acqua calda con calderina a gas autonoma.

3.6. Condizioni Intrinseche: Qualità e Stato di Manutenzione

Le finiture sopra indicate sono di pregio ed in manutenzione normale.

I locali si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'impianto elettrico è a norma con adeguato quadro generale.

L'impianto di riscaldamento condominiale è regolarmente funzionante.

La produzione di acqua calda è funzionante con calderina in normale ed efficiente conduzione. Non sono state rintracciate le certificazioni ex lege.

4. Regolarità catastale

La planimetria catastale alla data della presente, rappresenta correttamente l'assetto della u.i..

5. Regolarità urbanistica ed edilizia e agibilità

Dalla documentazione reperita presso gli uffici del Comune di Genova, Servizio Edilizia Privata, risulta:

- progetto originario prot. 1266 del 1956
- D.I.A. 436/2007 del 25/01/2007 per Manutenzione Straordinaria int. 4, Opere interne.
- non è stato possibile reperire agli atti il decreto di agibilità.

Si rileva che l'assetto attuale della u.i. è comunque ottemperante al Reg. Edilizio Comunale, in riferimento agli art. 35 e 36 prescrittivi dei parametri invariabili per gli interventi sugli edifici esistenti realizzati in forza di titolo rilasciato



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V.Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

Ai fini della presente stima e della determinazione della superficie commerciale sono state adottate le modalità di calcolo definite dalla norma UNI 10750.

7. Proprietà attuale del bene e provenienze ventennali

L'immobile, costituita dalla u.i. sita in Corso Italia 28C int.4 Genova, risulta in proprietà di:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Derivante da

ATTO PUBBLICO del 16/12/2005 Repertorio n.78487 Notaio

in GENOVA per COMPRAVENDITA

Provenienze:

- Proprietà fino al 16/12/2005 nato a Genova il
per 1/2 in regime di comunione legale

- Proprietà fino al 16/12/2005 nata a Genova il
per 1/2 in regime di comunione legale

8. Stato di possesso ed occupazione del bene

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dall'esecutato e della sua famiglia.

Ai fini della presente stima l'immobile è da ritenersi libero.

9. Formalità, vincoli o oneri

- Iscrizione Ipotecaria del 16/12/2005 - Atto Notarile Pubblico Notaio

Repertorio 78488/16842 IPOTECA VOLONTARIA deri-



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V. Ricci 5/9 Genova DPSM5M56H01F839Y

vante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Im-
mobili siti in GENOVA(GE) SOGGETTO DEBITORE (

- Mutuo di € 1.600.000,00 durata 25 anni

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:

- Atto Pubblico del 23/02/2012 Repertorio 90513/23624

per Costituzione di Fondo Patrimoniale Coniugi (

- Atto Giudiziario del 06/03/2013 Repertorio 716/2013

per inefficacia costituzione Fondo Patrimonia-
le

- Atto Giudiziario del 18/01/2013 Repertorio 284 Ipoteca Giudiziale da

DECRETO INGIUNTIVO a favore _____ per €
293.000,00

- Atto Giudiziario del 10/10/2013 Repertorio 3624 Ipoteca Giudiziale da

DECRETO INGIUNTIVO a favore _____ spa per €
85.000,00

- ALTRO ATTO del 25/10/2013 Repertorio 1210/4813 a favore EQUI-
TALIA NORD s.p.a. per € 546.739,58

- ALTRO ATTO del 25/01/2016 Repertorio 2370/4816 a favore EQUI-
TALIA NORD s.p.a. per € 4.428.650,80

- Domanda Giudiziale del 23/01/2017 Repertorio 1304 Revoca Atto costi-
tutivo di Fondo patrimoniale del 23/02/2012



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V. Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

- ATTO GIUDIZIARIO ESCUTTIVO del 18/05/2017 Repertorio 4787

Verbale di Pignoramento Immobile per € 632.243,15

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura *nessuna*

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge *nessuna*

- Altri pesi o limitazioni d'uso *nessuna*

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà

10. Oneri di natura condominiale

L'amministrazione del Condominio, su richiesta dello Scrivente Perito, ha fornito solo una succinta risposta: (vedi Allegato 7)

Da tale documenti si evince:

a) per la u.i. in oggetto risulta un debito non corrisposto pari a € 6.327,00

11. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

In base alle risultanze di sopralluogo ed indagini varie, sopra illustrate, lo Scrivente è pervenuto alla seguente determinazione del valore di mercato dell'immobile. (vedi Allegato 12 Stima)

Il criterio di stima adottato è di seguito illustrato con le risultanze derivanti:

a) indagine di mercato sui valori praticati per u.i. analoghe o comparabili all'immobile in oggetto;

valore/mq comparato per appartamento e zona di tipologie similari pari a 2.800,00 €/mq. appartamenti e 2.200,00 €/mq. box pertinenziali

b) parametrizzazione in coefficienti parziali delle caratteristiche dell'immobile.



utili alla definizione del suo prezzo di mercato e deduzione di un coefficiente globale di valore tecnico, prodotto dei precedenti:

dedotto pari a 63,58 % per il solo appartamento così derivato:

| coefficienti | | 1+coef.rnd |
|--------------|------|------------|
| eccellente | 20% | 1,20 |
| buona | 10% | 1,10 |
| normale | 0% | 1,00 |
| sufficiente | -5% | 0,95 |
| mediocre | -35% | 0,65 |
| pessima | -50% | 0,50 |
| si ascensore | 0% | 1,00 |
| no ascensore | -10% | 0,90 |

parametri di giudizio tecnico

| | | |
|---|-------------|------|
| vicinanza ad infrastrutture servizi e rete commerciale | mediocre | 0,65 |
| funzionalità complessiva | sufficiente | 0,95 |
| luminosità | eccellente | 1,20 |
| acrobolluminazione e veduta | buona | 1,10 |
| esposizione | eccellente | 1,20 |
| dotazione impianti | normale | 1,00 |
| stato di manutenzione u.i. | normale | 1,00 |
| stato di manutenzione condominio | normale | 1,00 |
| presenza ascensore | si | 1,00 |

prodotto dei coefficienti = coeff. globale di valore tecnico **63,58%**

c) rilevamento del valore medio a mq. O.M.I. del semestre corrente per l'ambito e la fattispecie di immobile in oggetto (tipo civile e box), e per la contingenza attuale di mercato: (vedi Allegato 9 GEOPOL)

rilevato pari a 3.375,00 €/mq. appartamento

rilevato pari a 2.775,00 €/mq. box pertinenziali

d) determinazione di aliquota in % applicabile a tale valore al caso in esame:

determinata pari a 90 % appartamento



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V. Riecl 5/9 Genova DPSMSM56H01F839V

determinata pari a 70 % box pertinenziale

e) deduzione del Valore complessivo medio da O.M.I. con applicazione della
aliquota di coefficiente globale di valore tecnico sopradetto:

dedotto in 1.926,41 €/mq. appartamento

dedotto in 1.940,00 €/mq. box pertinenziale

f) applicazione del coefficiente globale parametrico con definizione del
VALORE STIMATO TOTALE U.I. + BOX

470.390,00+47.996,00 = € 518.386,00

g) ulteriore deduzione del debito condominiale

Deduzione debito condominiale € -6.327,00
€ 512.059,00

con definizione del

VALORE di MERCATO STIMATO:

pari a € 512.000,00

12. Lotto e divisibilità

L'immobile è divisibile architettonicamente, ma subordinato al reperimento di
posto auto aggiuntivo pertinenziale.

In fede Genova, 24 novembre 2017

Il CTU ed Esperto Nominato massimo de pasquale architetto

