

R.G.E. n. 577/2017

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dott.ssa Paola Zampieri

Giudizio di esecuzione immobiliare promosso da:

contro

**PERIZIA DI STIMA
DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

ARCHITETTO GIORGIO PARODI
GENOVA

1



INDICE:

INCARICO	pag. 3
Quesito	pag. 3
Operazioni peritali	pag. 7
1) IMMOBILE PIGNORATO oggetto di stima	pag. 8
2) PROPRIETÀ e PROVENIENZA	pag. 9
3) DATI CATASTALI	pag. 9
4) CONFINI	pag. 10
5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	pag. 10
6) URBANISTICA	pag. 12
7) REGOLARITÀ EDILIZIA	pag. 13
8) ABITABILITÀ	pag. 13
9) CONDUZIONE	pag. 14
10) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 14
11) CERTIFICAZIONE ENERGETICA	pag. 16
12) SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	pag. 17
13) METODO E CALCOLO DI STIMA	pag. 17
14) STIMA IMMOBILE PIGNORATO	pag. 18
ELENCO ALLEGATI	pag. 19



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA di STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Nel giudizio di esecuzione immobiliare promosso da:

contro

G. E. Dott.ssa Paola Zampieri

N. 577/2017 R.G.E.

INCARICO

Ill.mo Sig. Giudice alle Esecuzioni,

io sottoscritto Dott. Arch. Giorgio Parodi, nato a Ovada (AL), il 30 Agosto 1953 e residente a Genova CAP 16123, in Piazza De Marini 1/23, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Genova al n. 952, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova; nominato esperto d'ufficio nel Giudizio di esecuzione in epigrafe con Ordinanza del Giudice in data 05.10.2017, per la quale ho prestato giuramento di rito in Cancelleria in data 12.10.2017 e ricevuto incarico, effettuati i rilievi necessari e gli accertamenti opportuni, rassegnò la presente relazione di stima.

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 ed 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 del 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, 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 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 di 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.*

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, ad 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.

Operazioni peritali



Il sottoscritto ha richiesto ai vari Uffici competenti la documentazione ritenuta necessaria per la redazione della perizia.

Nei giorni di Venerdì 01 Dicembre 2017 alle ore 16,00 e di lunedì 04 Dicembre 2017 alle ore 16,00, il sottoscritto, ha effettuato accesso nell'immobile pignorato, concordato con gli esecutati e comproprietari sig. _____ e sig.ra _____

_____ regolarmente avvisati in precedenza con comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno. Durante le due visite, svolte alla presenza della sig.ra _____ il sottoscritto ha eseguito *Rilievo grafico e fotografico* dello stato dei luoghi (vds. rispettivamente *All. 1 ed All. A*). L'appartamento risultava non occupato dagli esecutati e proprietari sopra citati, infatti era quasi completamente svuotato di mobili, come si vede dalla documentazione fotografica (vds. *All. A*). A riguardo, durante il sopralluogo, la sig.ra _____ ha dichiarato che " *tutto il nucleo familiare (lei, il marito _____*

_____ *si é trasferito, dal mese di Gennaio 2017, in un appartamento in affitto sito a _____ come risulta dal "Certificato storico di residenza" del "capo famiglia", _____ che si allega sotto il n. 6.*

1) IMMOBILE PIGNORATO OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto di stima è quello indicato nell'Atto Giudiziario di "Pignoramento immobiliare" del 05/07/2017 rep. n. 6362, notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario, per la somma di € 90.999,61 oltre spese legali ed occorrente tutte ed ulteriori interessi di mora, a favore: _____ con sede in _____

per la quota di proprietà di 1/1; contro: _____



per la quota di proprietà di 1/2 in regime di
comunione dei beni e contro

per la quota di proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni, su:

- appartamento, sito nel Comune di _____, posto
al Piano Secondo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti
dati:

Sez. BOL – Fgl. 20 - Mapp. 68 – Sub. 18 - Cat. A/4 (Abitazione popolare) - Vani 5,5.

Lo stato attuale dell'immobile sopra descritto è graficamente rappresentato nella
planimetria di rilievo, elaborata dal sottoscritto (vds. Allegato n. 1).

2) PROPRIETÀ e PROVENIENZA

Il bene immobile, precisato nell'oggetto di stima, risulta in capo a:

- _____ - C.F. _____
per la quota di piena proprietà di 1/2 in
regime di comunione dei beni;
- _____, nata in _____
di piena proprietà di 1/2 in regime di
comunione dei beni;

a seguito di:

Atto di Compravendita a rogito Notaio _____ del 21/01/2005 Rep. n.
117052/9458, trascritto presso la Conservatoria di Genova il 24.01.2005 ai nn. 2982/1871,

contro: _____ nato in _____
titolare della quota di 1/1 di piena proprietà.

3) DATI CATASTALI

Al momento della stima, il bene pignorato risulta censito al Catasto Fabbricati del
Comune Censuario di Genova, come di seguito:



Intestazione e diritti:

- _____
_____ per la quota di piena proprietà di 1/2 in
regime di comunione dei beni;
- _____ C.F. _____ nata in
_____ per la quota di piena proprietà di 1/2 in regime di
comunione dei beni;

Dati identificativi e di classamento:

Sez. BOL – Fgl. 20 - Mapp. 68 – Sub. 18 – Z.C. 4 - Cat. A/4 - Classe 3 - Vani 5,5 –
Superficie Catastale mq. 97 - Rendita Euro 284,05 – Via Giuseppe Colano, civ. 5 int.
6, Piano secondo.

Si allegano sotto il n. 2 il *certificato catastale* e sotto il n. 3 la *planimetria catastale*
dell'unità immobiliare oggetto di stima, datata 12.11.2004, che corrisponde allo stato dei
luoghi (vds. *Allegato n. 1*).

4) CONFINI

L'appartamento confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con: distacco,
via Colano, appartamento int. 5 e vano scala, distacco.

Sopra con appartamento int. 8 del piano terzo e sotto con int. 4 del piano primo.

5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Relative all'immobile oggetto di stima, nel ventennio anteriore al pignoramento:

04.10.1958 - Reg. Gen. n. 17018 – Reg. Part. n. 14089 - **Trascrizione di Atto di**

compravendita a rogito Notaio _____ favore:

_____ nato a

_____, per la quota di piena proprietà di 1/1; **contro:**



- ...), per la quota di piena proprietà di 1/1.
- 13.08.1984 - Reg. Gen. n. 24964 – Reg. Part. n. 20220 - **Trascrizione di Successione**
legale da
... giusta denuncia num. 34 vol. 4426 del 28.05.1984, quota di
piena proprietà di 1/2, **a favore:** a favore
... per la quota di piena proprietà di 1/2.
- 18.10.2003 - Reg. Gen. n. 37868 – Reg. Part. n. 22860 - **Trascrizione di Successione** da
... e deceduta a Genova il
01.03.2001, giusta denuncia num. 46 vol. 73 del 05.07.2001, regolata da
testamento per notaio / ... 27757 trascritto
alla Conservatoria il 24.07.2001 ai nn. 21661/14172, quota di piena proprietà
di 1/1, **a favore:** ... Genova il 02.08.1937 e
... il 13.03.1946, per la quota di piena proprietà di 1/1.
- 24.09.2002 - Reg. Gen. n. 33694 – Reg. Part. n. 24009 - **Trascrizione di Atto di**
Compravendita a rogito
rep. 102663, **a favore:**
il 25/03/1965, per la quota di piena proprietà di 1/1; **contro:**
... il
13.03.1946, per la quota di piena proprietà di 1/1.
- 24.01.2005 - Reg. Gen. n. 2982 – Reg. Part. n. 1871 - **Trascrizione di Atto di**
Compravendita a rogito ... Genova del 21/01/2005
Rep. n. 117052/9458, **a favore:**
... nato in ... er la
quota di piena proprietà di 1/2 *in regime di comunione dei beni* e



_____ per la quota di piena proprietà di 1/2 in regime di
comunione dei beni; contro: _____

_____, titolare della quota di 1/1 di piena proprietà.

24.01.2005 - Reg. Gen. n. 2983 – Reg. Part. n. 584 - **Iscrizione di Ipoteca volontaria - di**

Euro 220.000,00 derivante da concessione a garanzia di Mutuo fondiario di
Euro 110.000,00 con Atto Pubblico a rogito _____

21/01/2005 Rep. n. 117053/9459, a favore: _____

_____ con sede in Roma - _____ la quota di piena
proprietà di 1/1; contro: _____

_____ quota di piena proprietà di 1/2 in regime di
comunione dei beni e contro _____

_____ la quota di piena proprietà di 1/2 in regime di
comunione dei beni .

31/07/2017 - Reg. Gen. n. 24771 – Reg. Part. n. 17343 - **Trascrizione di Atto Giudiziario**

di “Pignoramento immobiliare” del 05/07/2017 rep. n. 6362, notificato a
mezzo Ufficiale Giudiziario, **per la somma di € 90.999,61** oltre spese legali ed
occorrenze tutte ed ulteriori interessi di mora, a favore: _____

_____ con sede in _____

per la quota di piena proprietà di 1/1; contro: _____

_____ per la quota di piena proprietà di 1/2

in regime di comunione dei beni e contro _____

C.F. I _____ per la quota di piena proprietà di 1/2 in
regime di comunione dei beni

Come risulta dalla documentazione ipotecaria e catastale agli atti.

6) URBANISTICA



Toponomastica

Il caseggiato in Condominio civ. 5 di Via Giuseppe Colano, in cui si trova l'appartamento pignorato, int. 6, è situato nel **Municipio V – Valpolcevera** del Comune Genova.

Si veda a riguardo l'*Allegato n. 4* in cui è riportato lo stralcio della Tavola Toponomastica del Comune di Genova, dove la zona, in cui si trova l'immobile, è evidenziata con cerchio rosso.

Piano Urbanistico Comunale e Vincoli


Con riferimento al PUC 2015 del Comune di Genova, approvato con D.D. n° 2015/118.0.0.18, entrato in vigore il 03.12.2015, il caseggiato in Condominio civ. 5 di Via Giuseppe Colano, si trova in **zona AR-UR – Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale**.

Si veda a riguardo l'*Allegato n. 5* in cui è riportato lo stralcio della Tavola n. 17 del PUC 2015, dove la zona, in cui si trova l'immobile, è evidenziata con cerchio nero.

Non ci sono vincoli sull'immobile.

7) REGOLARITA' EDILIZIA

Il caseggiato civ. 5 di Via Giuseppe Colano è di epoca di costruzione ante guerra. **Non è stato possibile trovare** presso gli Uffici Tecnici del Comune copia del **Progetto di costruzione all'origine**.

Lo stato attuale dell'appartamento, graficamente rappresentato nella planimetria elaborata dal sottoscritto (*vds. Allegato n. 1*) **corrisponde con la pianta depositata al Catasto** datata 12.11.2004, a seguito di *Denuncia di Variazione Catastale prot. GE0277590 del 12.11.2004*, a firma Geom.  n. 3061 (*vds. Allegato n. 3*).

8) ABITABILITÀ

Per il caseggiato civ. 5 di Via Giuseppe Colano, in cui si trova l'unità immobiliare oggetto



di stima, il sottoscritto **non** ha trovato il Decreto di abitabilità.

9) CONDUZIONE

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava **non occupato dagli esecutati e proprietari**, infatti era quasi completamente svuotato di mobili, come si vede dalla documentazione fotografica (vds. *All. A*). A riguardo, durante il sopralluogo, la sig.ra

_____ ha dichiarato al sottoscritto che “ *tutto il nucleo familiare (lei, il marito e*

il 04.18.2001) si é

trasferito, dal mese di Gennaio 2017, in un appartamento in affitto sito a

_____ ome risulta dal “*Certificato storico di residenza*” del

_____, che si allega sotto il n. 6.

10) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Ubicazione

L'immobile oggetto di stima è sito nel **quartiere periferico di Bolzaneto**, che nel secolo scorso ospitava molte industrie, in gran parte dismesse negli ultimi decenni per ospitare, ora, grandi centri e numerosi esercizi commerciali, oltre alle zone residenziali. In particolare l'edificio in cui è sito l'appartamento oggetto di stima è sito nelle immediate vicinanze del nuovo mercato ortofrutticolo e dello svincolo del casello autostradale di Bolzaneto dell'autostrada A7 Genova – Milano.

Il quartiere è inoltre servito da linee urbane dell'AMT che lo collegano con il centro cittadino.

Tipo di costruzione

L'edificio civ. 5 di Via Giuseppe Colano, in cui si trova l'appartamento int. 6, oggetto di stima, è adibito a residenza in Condominio e si sviluppa su cinque piani fuori terra + piano



fondi seminterrato. E' concluso in alto da copertura a tetto. Il piano terra è ad uso negozi, quelli superiori sono ad uso abitativo. Il piano fondi, contornato su tre lati da cortile di distacco accessibile da ingresso carrabile, è destinato a magazzini/depositi. L'edificio è servito da un corpo scale privo di ascensore.

La struttura dell'edificio è in muratura portante con solai in laterizio armato. La copertura è a tetto *a padiglione* con manto di copertura in tegole laterizie. Le facciate sono ad intonaco *alla genovese*, finite con tinta per esterni, e si presentano in discreto stato di conservazione (vds. foto 1 - 2). Le finestre sono dotate di persiane.

Il piccolo atrio ed il vano scale presentano finiture semplici. I gradini delle scale sono in marmo, i pianerottoli hanno pavimento in lastre di graniglia, le ringhiere delle scale sono in ferro finito con pittura a smalto. Le pareti sono finite ad intonachino colorato (vds. foto 3 - 4 e 5). Le porte caposcala sono in legno.

Sono presenti nel fabbricato i seguenti impianti: elettrico, idrico, fognario, gas, citofonico, telefonico e TV.

Il caseggiato **non** ha impianto di riscaldamento centralizzato e **non** è dotato di ascensore.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio è discreto, se si eccettua il grave degrado del balcone dell'int. 7 sulla facciata principale, che ha determinato l'installazione della mantovana di protezione alla base della facciata (vds. foto 1).

A maggior chiarimento si vedano le foto dalla n. 1 alla n. 5 del Rilievo Fotografico, Allegato "A".

Consistenza dell'immobile oggetto di stima

L'appartamento oggetto di stima, è posto al piano secondo ed è composto da un salone d'ingresso/soggiorno, tre camere da letto, la cucina ed un piccolo bagno.

Finiture e stato di conservazione e manutenzione.



Le pareti ed i soffitti sono ad intonaco civile con finitura in tinta lavabile e/o traspirante. Le pareti della cucina e del bagno sono rivestite da piastrelle ceramiche.

Il pavimento in tutto l'appartamento è in piastrelle ceramiche.

Il piccolo bagno è dotato di lavabo, doccia e w.c.

La cucina è dotata di lavandino e banco da fuochi con cappa sfociante a tetto con comignolo.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le finestre hanno:

- infissi in alluminio anodizzato con lastre di vetro semplici (quindi **non a taglio termico**);
- persiane *alla genovese* in alluminio verniciato verde.

Nell'appartamento sono presenti: impianto elettrico, idrico, fognario, gas, citofonico e TV.

L'**impianto di riscaldamento è autonomo** a termosifoni alimentato da caldaia murale a gas, posizionata in cucina, a camera stagna e tiraggio forzato, per produzione anche di acqua calda sanitaria.

L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Le foto dalla n. 6 alla n. 19 del Rilievo Fotografico – All. A documentano l'appartamento.

SUPERFICIE ED ALTEZZA

Superficie lorda dell'appartamento mq. 95,00.

Superficie netta (calpestabile) mq. 75,00.

Altezza interna m. 2,97.

11) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto ha richiesto l'**Attestato di Prestazione Energetica – APE**, relativo all'appartamento oggetto di stima, all'Arch. Giuditta Parodi, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Genova con il n. 4231 ed inserita nell'Elenco Regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 5830 prov.



Genova. L'Attestato, cod. identificativo 072018590, emesso il 08.01.2018 con validità decennale, che si allega alla presente perizia sotto la lettera "B" in originale insieme alla ricevuta di trasmissione alla Regione del 17.01.2018 prot. PG/2018/0016425, classifica l'immobile in Classe F.

12) SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Su richiesta del sottoscritto, l'Amministratore del Condominio, Sig. _____ e, con

_____ ha fornito il prospetto, al momento attuale (Gennaio 2018), della situazione della *gestione ordinaria e straordinaria* del Condominio riferito all'esecutato, che si *allega sotto il n. 7* e che di seguito sinteticamente si riporta:

Anno 2017 tutto pagato.

Anno 2018:

A debito	Versato	Residuo
823,08	500,00	323,08

L'Amministratore ha inoltre precisato, nella *e mail* di risposta, che *"fino al 1/12/18 scadrà una rata al mese da € 160 cad."*

13) METODO E CALCOLO DI STIMA

Per la stima sommaria del bene in oggetto procederò applicando il criterio di stima in base al **valore venale**, che corrisponde al prezzo di mercato in caso di alienazione del bene; prezzo al momento della stima. Tale valore **tiene conto di tutti gli elementi caratterizzanti il bene oggetto di stima**, quali: stato di manutenzione e conservazione, sia proprio che del fabbricato di cui è parte, finiture e accessori, impianti tecnologici, posizione, esposizione, accessibilità, qualità della zona, ecc.

In base a quanto sopra esposto, effettuati opportuni confronti con immobili di caratteristiche analoghe (Categoria A/4: abitazioni di tipo popolare, come nel caso in questione) e con



riferimento ai valori minimi definiti dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* a cura dell'Agenzia del Territorio (I Semestre 2017), e visto lo stato di manutenzione e conservazione sia dell'edificio che dell'appartamento ed, infine, tenendo anche conto dell'attuale *crisi del mercato*, il valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale risulta pari a €/mq 750,00.

CALCOLO DI STIMA

Si procede, dapprima, al **computo della superficie commerciale** riferendosi al Punto 2.1 delle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare*", contenute nell'*Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, a cura dell'Agenzia del Territorio, **che risulta essere**, nel nostro caso:

Superficie commerciale = mq. 92,00.

Pertanto il **valore di mercato complessivo dell'immobile è:**

Superficie commerciale mq. 92,00 x Euro/mq. 750,00 = **Euro 69.000,00**

Il valore di mercato viene ora ridotto:

- per l'assenza della *garanzia per vizi* del bene venduto del 10% = € 6.900,00
 - per spese condominiali insolute: (*Vds. Paragrafo 12*) = € 323,08
- TOTALE = € 7.223,08**

Pertanto, il **valore dell'immobile**, operando le sopra elencate riduzioni, **risulta:**

€ 69.000,00 - € 7.223,08 = **€ 61.776,92**

Valore che arrotondo in **Euro 62.000,00.**

14) STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Pertanto il **valore dell'appartamento oggetto di pignoramento** risulta essere:

Euro 62.000,00 (euro sessantaduemila/00).

Quanto sopra è stato redatto a mia scienza e coscienza.



Genova, 10 Febbraio 2018.

Dott. Arch. Giorgio Parodi



A handwritten signature in black ink, appearing to be "G. Parodi".

ALLEGATI

- Allegato n. 1* - planimetria di rilievo dello stato attuale dell'immobile
- Allegato n. 2* - visura catastale dell'immobile
- Allegato n. 3* - pianta catastale dell'immobile
- Allegato n. 4* - Stralcio Tav. Toponomastica Comune Genova
- Allegato n. 5* - Stralcio della Tavola n. 17 del PUC 2015 del Comune di Genova
- Allegato n. 6* - Certificato storico di residenza del capo famiglia
- Allegato n. 7* - Prospetto gestione ordinaria e straordinaria del Condominio
- Allegato "A"* - Rilievo fotografico dello Stato attuale immobile.
- Allegato "B"* - Attestato di Prestazione Energetica – APE (*in originale*)



